

DATE DU DÉPÔT : _____

NUMÉRO DU DÉPÔT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjudgées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS**, séant dite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN SEUL LOT :

1/ Trois APPARTEMENTS portant les numéros 4, 12 et 13, et deux DEGAGEMENTS,

Dans un ensemble immobilier sis à VICHY (03200) 10 rue Président Wilson.

2/ Onze APPARTEMENTS portant les numéros 7, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25 et 26 et une TERRASSE JARDIN portant le numéro 4,

Dans un ensemble immobilier sis à VICHY (03200) 10/12 rue Président Wilson.

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES – M.J.A., Mandataires Judiciaires inscrite sur la liste nationale, demeurant 102 rue du Faubourg Saint Denis – CS 10023 – 75009 PARIS CEDEX 10, prise en la personne de Maître Valérie LELOUP-THOMAS, agissant en qualité de liquidateur de la société dénommée « EURL PARC ROYAL », SARL Unipersonnelle au capital de 1.000 Euros, immatriculée sous le numéro 501 801 146 au RCS de PARIS, dont le siège social est sis à PARIS (75008) 23 rue d'Anjou chez APF DOMICILIATION,

Nommée à cette fonction par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 8 SEPTEMBRE 2015.

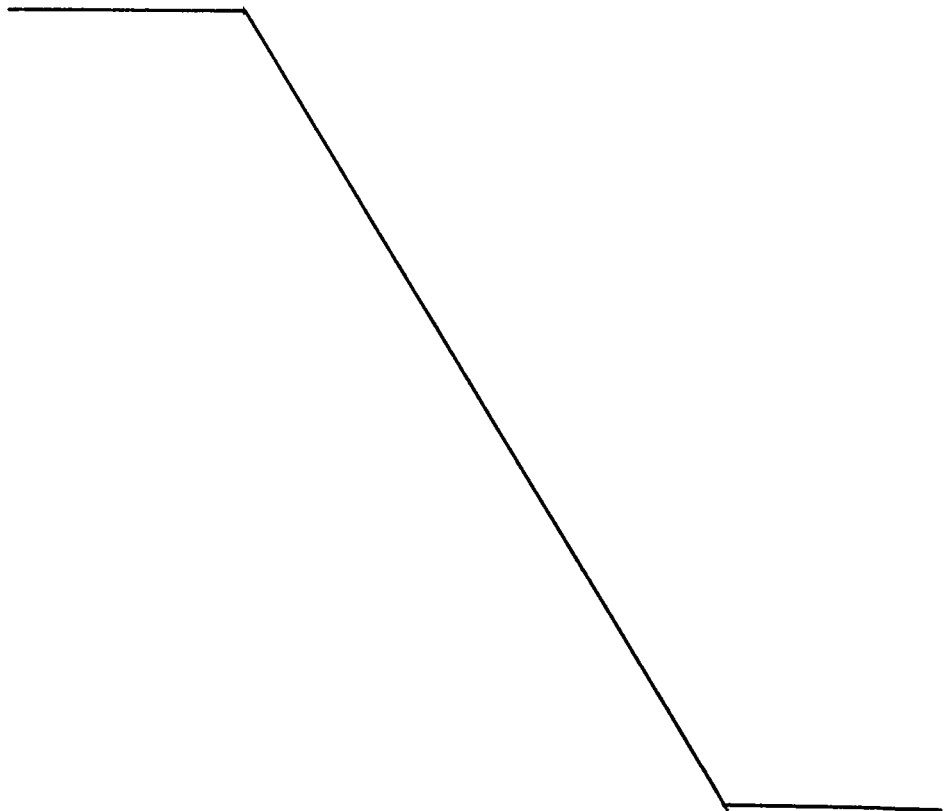
Ayant pour Avocat Maître Jean-Paul PETRESCHI, SAINT LOUIS AVOCATS (A.A.R.P.I.), Avocat Associé au Barreau de Paris, demeurant 2 – 4 et 6 rue des Deux Ponts – Ile Saint Louis – 75004 PARIS (Palais : K.79).TEL. 01.44.32.07.00.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

EN EXÉCUTION

D'une ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête par Monsieur Jean-Pierre SALABERT, Juge Commissaire et à la liquidation judiciaire de la société dénommée « EURL PARC ROYAL » en date du 9 JUIN 2016 et d'un Certificat de Non Appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef du Tribunal de Commerce, en date du 8 DÉCEMBRE 2016, publiée au Service de la publicité foncière de CUSSET – 1, le 25 JANVIER 2017, volume 2017 S, numéro 2 suivi d'une ordonnance rectificative publiée le 2 FÉVRIER 2017, volume 2017 S, numéro 3.

Dont le texte est ci-après annexé :



N° Dépôt : DPO2016025343
N° Greffe : P201502534
Juge-commissaire : Monsieur Jean-Pierre Salabert

Mandataire judiciaire liquidateur : SELAFA MJA en la personne de Me Valérie Leloup-Thomas

Affaire : SARL à associé unique PARC ROYAL

**PROCES VERBAL
Dépôt d'ordonnance**

Ce jour 14 juin 2016 au greffe a été remise entre nos mains pour être déposée au rang de nos minutes une ordonnance AUTRES ORDONNANCES DU JUGE COMMISSAIRE du juge-commissaire dans l'affaire sus-visée.

dont nous avons dressé le présent procès verbal.

Fait à Paris, le 14 juin 2016.

Le Greffier

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Greffier.

LIQUIDATION JUDICIAIRE
SARLU PARC ROYAL

N° DU GREFFE : P201502534
N° DE DOSSIER : 22780

JUGE COMMISSAIRE
MONSIEUR SALABERT

LIQUIDATEUR
SELAF M.J.A.

2016025343
20 AVR. 2016

**REQUETE A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE
AUX FINS DE FIXATION DES MODALITES DE VENTE
D'UN BIEN IMMOBILIER**

La soussignée, SELAF MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A., Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 102, rue du Faubourg Saint Denis - CS 10023 - 75479 PARIS Cedex 10, prise en la personne de Maître Valerie LELOUP-THOMAS,

agissant en qualité de liquidateur de PARC ROYAL SARLU ayant pour siège social : 23 rue d'Anjou Chez APF DOMICILIATION 75008 PARIS et pour activité : Promotion immobilière de logements.

désignée à cette fonction par jugement rendu le 8 Septembre 2015 par le Tribunal de Commerce de PARIS.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

1/ sur l'actif,

Qu'il dépend des actifs de la liquidation judiciaire de la société PARC ROYAL un bien immobilier sis 10-12 rue du Président Wilson 03200 VICHY figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AY 123,
- Section AY 127 ;

Que par ordonnance en date du 10 novembre 2015, vous avez désigné le CABINET GP en qualité d'expert afin de donner son avis sur la valeur de l'ensemble des lots détenus par la société PARC ROYAL ;

Que le CABINET GP a adressé son rapport le 8 janvier 2016 dont vous trouverez une copie ci-jointe ;

Que le CABINET GP indique que l'ensemble des actifs immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire se constituent de divers lots de copropriété, à savoir :

- Lots 13, 16 et 17 sis 10 rue du Président Wilson 03200 VICHY,
- Lots 105, 108 à 114 et 116 à 118 sis 12 rue du Président Wilson 03200 VICHY ;

Que le CABINET GP estime la valeur des ces actifs immobiliers entre 500 000 € et 550 000 € ;

Que le CABINET GP précise que son rapport ne porte pas sur le volume 5 constituant les parkings « inaccessibles lors de notre déplacement in situ pour cause de mise en sécurité du site et absence d'électricité pour visiter des sous-sols et lever le rideau métallique d'accès » ;

2/ Sur le passif.

Que le passif déclaré s'élève à 4 157 247,82 € ;

Que la banque KBC BANK, créancier assignant, par courrier en date du 23 octobre 2015, a déclaré une créance d'un montant total de 3 772 175,25 € qui se décompose comme suit :

- une créance pour la somme de 2 597 641,25 € à la date du 8 septembre 2015 à titre échu et hypothécaire correspondant à un prêt ainsi qu'une ouverture de crédit,
- une créance pour la somme de 1 174 534 € à titre échu à hauteur de 38 334 € et à échoir à hauteur de 1 136 200 € correspondant à une garantie financière d'achèvement,

3/ Sur la réalisation des biens immobiliers.

Que l'article L.642-18 du code de commerce dispose que :

« Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles 2204 à 2212 du code civil, à l'exception des articles 2206 et 2211, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente.

Lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue.

Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. En cas d'adjudication amiable, les articles 2205, 2207 à 2209 et 2212 du code civil sont applicables, sous la réserve prévue au premier alinéa, et il peut toujours être fait surenchère. »

Que l'article R.642-22 du code de commerce dispose que :

« Le juge-commissaire qui ordonne, en application de l'article L. 642-18, la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire ou amiable détermine :

- 1° La mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente ;*
- 2° Les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens ;*
- 3° Les modalités de visite des biens.*

Lorsque la vente est poursuivie par un créancier, en application de l'article L. 643-2, la mise à prix est déterminée en accord avec le créancier poursuivant.

Le juge-commissaire peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe. »

Que l'exposante n'a été saisie d'aucune offre d'acquisition de gré à gré ;

Qu'il est de l'intérêt collectif des créanciers de ne pas laisser davantage s'accumuler les charges ;

Qu'il n'y a pas de contrôleur ;

C'est pourquoi, l'Exposante prie qu'il vous plaise, Monsieur le Président, de vouloir bien :

Convoquer les parties afin qu'il soit statué sur les modalités de vente des biens immobiliers dépendants de la liquidation judiciaire ;

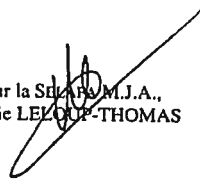
Ordonner la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à :

- SARLU PARC ROYAL, prise en la personne de Monsieur Victor TAIEB 102 rue du Château 75014 PARIS,
- aux créanciers hypothécaires :
 - o KBC BANK sis 2, Avenue du Port-1080 BRUXELLES (Belgique), représenté par Maître BESINS, Notaire associé à PARIS, 22 rue Bayen - 75017 PARIS
 - o TRESOR PUBLIC (Service Impôts particuliers de Vichy et Trésorerie de Vichy) 8 rue du Bief - BP 60092-03307 CUSSET CEDEX.

ET CE SERA JUSTICE.

Fait à Paris, le 14 avril 2016

Pour la SELAF M.J.A.,
Valerie LELoup-THOMAS



14 JUIN 2016 ~~Greffe~~

N° DU GREFFE : P201502534
LIQUIDATEUR : Selafa M.J.A.

~ ORDONNANCE ~

Nous, Jean-Pierre SALABERT, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de :

- EURL PARC ROYAL au capital de 1 000 € dont le siège social est 23 rue d'Anjou Chez APF DOMICILIATION 75008 PARIS.

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les dispositions des articles L621-9, L 642-18 et suivants, R 642-22 et suivants du code de Commerce,

Vu notre audience du 26 mai 2016,

Vu les articles R 322-30 à R 322-38 du code des procédures civiles d'exécution,

Attendu que les biens et droits immobiliers sont constitués :

- d'appartements à savoir :
 - o Moutié lot 12, Lot 13, 15 à 17 sis 10 rue du Président Wilson 03200 VICHY cadastré AY 123
 - o Lots 105, 108 à 114 et 116 à 118 et 205 sis 12 rue du Président Wilson 03200 VICHY, volumes 1 et 3 Cadastres Section 127
- de parkings lots 2, 5 à 8 sis 12 rue du Président Wilson 03200 VICHY volume 5 cadastré section AY 127.

ATTENDU que compte tenu de la consistance des biens et de leur emplacement, la vente aux enchères publiques apparaît de l'intérêt collectif des créanciers :

ORDONNONS la vente aux enchères publiques en un seul lot , en la forme des saisies immobilières, à la barre du Tribunal de Grande Instance de Paris, par devant Monsieur le Juge de l'Exécution statuant en matière de saisies immobilières, par le ministère de Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Inscrit au Barreau de PARIS, membre de SAINT LOUIS AVOCATS domicilié au 2, 4 & 6, rue des Deux Ponts 75004 PARIS, commis à cet effet, des biens et droits immobiliers ci après désignés dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la société PARC ROYAL,

DISONNS que le bien immobilier sera mis en vente au prix de :

150 000 euros.
(Cent cinquante mille euros)

DISONNS qu'en cas de carence d'enchères, il y aura faculté de baisse du prix du quart, puis du tiers sans autre formalité, en cas d'absence d'enchère sur la mise à prix initialement proposée

DISONNS que la vente se fera en l'état des faits exposés dans le corps de la requête et que plus généralement, les conditions de la vente seront celles habituelles en pareille matière, telles que définies et exposées dans le cahier des conditions de vente qui sera dressé et déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris,

AUTORISONNS sur le fondement des dispositions de l'article R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à faire procéder par un huissier de Justice territorialement compétent choisi par l'Avocat poursuivant:

- 1 au procès-verbal de description agrémenté de photos qui sera annexé au cahier des conditions de vente,
- 2 à la visite des lieux quelques jours avant la vente.

DISONS que conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'huissier Instrumentaire pourra se faire assister :

- 1 de la force publique et d'un serrurier, si besoin,
- 2 tout sapiteur pour l'établissement des certificats et diagnostics prévus par la loi et préalables à la vente,

DISONS que la publicité sera constituée par la publicité minimum prévue par les articles R 322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution outre une publicité supplémentaire sous la forme d' :

- une insertion sommaire dans un journal régional de grande diffusion
- une insertion sommaire dans un journal national de grande diffusion
- insertions sur INTERNET

DISONS que les frais pour parvenir à l'adjudication des biens et droits immobiliers dont s'agit seront employés en frais préalables de vente taxés par le Tribunal de Grande Instance de Paris et mis à la charge de l'adjudicataire conformément au cahier des conditions de vente qui sera déposé par l'Avocat poursuivant,

DONNONS ACTE au liquidateur judiciaire de ce qu'elle élit domicile de Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat inscrit au Barreau de PARIS, membre de SAINT LOUIS AVOCATS domicilié au 2, 4 & 6, rue des Deux Ponts 75004 PARIS, où pourront être notifiés les actes d'opposition à l'ordonnance à intervenir et toute signification relative à la procédure de saisie immobilière,

AUTORISONS la S.E.L.A.F.A M.J.A prise en la personne de Maître Valérie LELOUP-THOMAS, liquidateur judiciaire, à encaisser le prix, en donner quittance définitive dès sa perception,

DISONS que conformément aux dispositions des articles R 643-3 et suivants du Code de Commerce, le liquidateur dès obtention de la justification de la publication des jugements d'adjudication au Service de la Publicité Foncière de CUSSET 1^{er} bureau devra régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix qui sera consigné à la Caisse des Dépôts,

Ordonnons la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à

à SARLU PARC ROYAL, prise en la personne de Monsieur Victor TAIEB 102 rue du Château 75014 PARIS

aux créanciers hypothécaires, savoir :

- o KBC BANK sis 2, Avenue du Port-1080 BRUXELLES (Belgique), représenté par Maître BESINS, Notaire associé à PARIS, 22 rue Bayen - 75017 PARIS
- o TRESOR PUBLIC (Service Impôts particuliers de Vichy et Trésorerie de Vichy) 8 rue du Bief - BP 60092-03307 CUSSET CEDEX.

Fait à Paris

le 9 Juin 2016

La Greffier,
Mme SOUVENTRICE

LE JUGE COMMISSAIRE
Monsieur Jean-Pierre SALABERT

N° DU GREFFE : P201502534
LIQUIDATEUR : Selafa M.J.A.

- ORDONNANCE -

Nous, Jean-Pierre SALABERT, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de SARLU PARC ROYAL ;

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés,

Vu les dispositions des articles L. 621-9 du Code de Commerce,

Vu les devis sollicités et celui remis dans les délais,

- Autorisons la Selafa M.J.A. prise en la personne de Maître Valérie LELOUP-THOMAS, es qualité de liquidateur de la SARLU PARC ROYAL à être assisté du CABINET GP 78 rue Henri Barbusse - 92110 CLICHY SOUS BOIS afin de procéder aux missions suivantes :

- collationnement de toutes pièces justificatives,
- arrêtés de chantiers,
- émettre un avis technique sur les travaux réalisés ou à réaliser ou les éventuelles malfaçons,
- communiquer tout élément sur l'analyse et la gestion précontentieuse des litiges ;
- donner son avis sur la valeur de l'ensemble des lots détenus et ceux qui seraient découverts ultérieurement ;

- Ordonnons la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à :

- SARLU PARC ROYAL, prise en la personne de Monsieur Victor TAIEB 102, rue du Château 75014 PARIS
- CABINET GP 78 rue Henri Barbusse 92110 CLICHY SOUS BOIS

Fait à Paris

le 10 / 11 / 2015

Le Greffier,
M^{me} SCURATHONÉ

LE JUGE COMMISSAIRE
Monsieur Jean-Pierre SALABERT

CABINET GP
EXPERTISES
BATIMENT ET IMMOBILIER

78, RUE HENRI BARBUSSE
921 10 CLICHY LA GARENNE

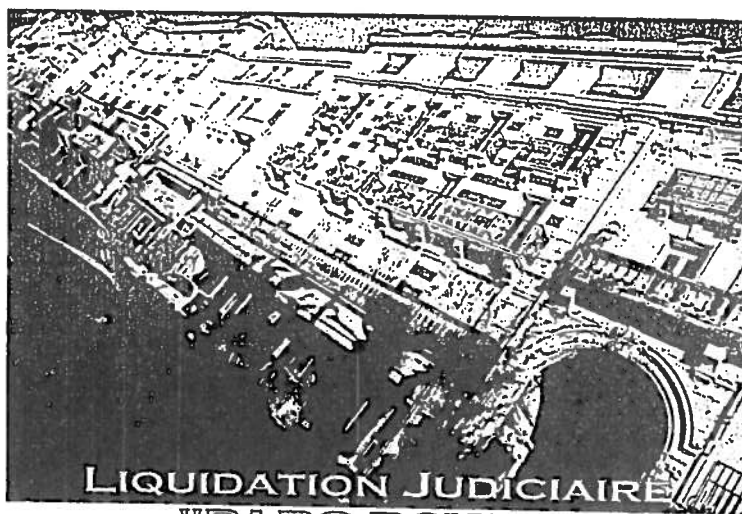
LIEU DIT LAFFITE
31310 LAPEYRERE

Lapeyrère, le 8 Janvier 2016

Selafa MJA
Mandataire Judiciaire Associés
102, rue du faubourg St Denis
CS 10023
75479 PARIS cedex 10

Vos Références : VLT/MS
Nos Références : MJA / Liquidation Judiciaire PARC ROYAL
AFFAIRE : 10/12, rue Wilson - 03200 VICHY

RAPPORT D'ÉVALUATION D'UN ACTIF IMMOBILIER



LIQUIDATION JUDICIAIRE

“PARC ROYAL”

10/12, RUE WILSON
(03) VICHY

CABINET GP
ESTIMATION

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 921 10 CLICHY LA GARENNE
SARL - AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 77, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST DENIS
R.C.S BOBIGNY 3524773400047 - APE 7112 B

PAGE 1 / 45

SOMMAIRE

Présentation - Mission	page 3
Description des lieux	page 8
Etat des Lieux	page 12
Situation	page 26
Cadastre - Copropriété	page 28
Occupation	page 32
Estimation	page 33

ANNEXES :

<i>Indices immobiliers :</i>	<i>page 36</i>
<i>Annonces immobilières de références :</i>	<i>page 41</i>

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 7B, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUVEN
N.C.S BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 2 / 45

1. PRÉSENTATION DE LA MISSION

La liquidation judiciaire PARC ROYAL est propriétaire de divers lots de copropriétés d'un bien immobilier en cours de rénovation sis :

10/12, rue Wilson
03200 VICHY

Le **CABINET GP** a été désigné par ordonnance du Tribunal de Commerce de Paris en date du 10 Novembre 2015 avec pour mission :

- de procéder au collationnement de toutes pièces justificatives
- de procéder aux arrêtés de chantier
- d'émettre un avis technique sur les travaux réalisés ou à réaliser ou les éventuelles malfaçons
- de communiquer tout élément sur l'analyse et la gestion précontentieuse des litiges

HISTORIQUE DE LA MISSION :

La désignation du **CABINET GP** s'est faite sur une demande de devis d'estimation immobilière de l'actif, sans autre précision... (*devis du 22 septembre 2015*).

Nous nous sommes déplacés sur site en date du 3 Décembre 2015 après avoir recueilli des informations écrites de l'ensemble des parties.

Nous nous sommes très vite rendus compte de la complexité de la mission qui dépasse le cadre d'un arrêté de chantier ou d'une simple estimation immobilière.

En effet, le projet immobilier, visant à la réhabilitation d'un ancien hôtel en appartements, repose sur trois volumes fonciers distincts (volume 1 - "Hôtel", Volume 3 - "Terrasses", Volume 5 - "Parkings"), recouvrant deux copropriétés distinctes, dont l'une a un syndic de copropriété (*Copropriété du 10 rue Wilson représenté par Square Habitat Vichy*) et l'autre se retrouvant sans syndic de copropriété depuis la liquidation de la Eurl PARC ROYAL, Promoteur de l'opération (*Copropriété du 12, rue Wilson*).

Nous n'avons aucune information concernant les volumes 3 et 5, hors cadre de notre mission demandée en urgence.

Pour information, dans l'attente d'une nouvelle désignation la responsabilité du syndic de la copropriété du 12, rue Président Wilson échoit logiquement au Mandataire Judiciaire, la Sclafa MJA, de l'Eurl PARC ROYAL. Il conviendra de convoquer une Assemblée Générale pour désigner un nouveau syndic.

CABINET GP
ESTIMATION

ADRESSE PRINCIPALE : 7B RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUEEN
RCS BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 3 / 45

Maitre LEBOSSSE, Mandataire Judiciaire, a quant à elle été désigné es qualité de Mandataire Ad Hoc par décision du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 29 juillet 2014, ordonnance rectifiée en date du 24 octobre 2014 en vue d'assurer la maîtrise d'ouvrage technique et opérationnelle des opérations d'achèvement, dans l'ensemble immobilier tant des parties privatives des lots vendus, que des parties communes indispensables à la jouissance de ces parties privatives.

Les parties privatives appartenant à PARC ROYAL ne sont pas concernées par son intervention, et le promoteur étant en liquidation judiciaire n'a plus les moyens de poursuivre sa promotion et l'actif est donc à juger en l'état des travaux entamés par rapport au projet initié.

La mise à plat des travaux réalisés durant le mandat de Maître LEBOSSSE démontre de nombreuses non façons et malfaçons reportées par divers avis de consultants Techniques (PN DUCATEL, Qualiconsult, M Production et Atelier d'Architecture Michael Rosso) mis à notre disposition par les parties.

La responsabilité de la banque KBC ayant servit de Garantie Financière d'Achèvement (GFA) a été actionnée pour les lots vendus par PARC ROYAL afin de désintéresser les créanciers.

Un litige apparaît sur la responsabilité des malfaçons constatées, car la GFA n'est pas prévue à cet effet. Elle ne sert dans la théorie que pour achever les travaux sans « a priori » devoir reprendre des malfaçons.

Nous avons entendu dire que les différentes entreprises intervenues sur le chantier n'auraient pas toutes été soldées de leurs travaux, impliquant de fait un débat de fond possible entre « non façons » et « malfaçons » selon la défense des entreprises concernées, litige qui pourrait "pourrir" l'actif immobilier acquis par les créanciers, et en même temps celui de la liquidation judiciaire.

Dès notre désignation, Maître LELOUP-THOMAS, Mandataire Judiciaire de la Selafa MJA nous a prioritairement demandé d'émettre un avis de valeur de l'actif immobilier de PARC ROYAL, du fait de la possible marque d'intérêt de la banque engageant sa Garantie Financière. Elle pourrait en effet acquérir les biens immobiliers restant en propriété de la Liquidation Judiciaire en vue de trouver un intérêt premier à prendre en charge la totalité des travaux restant à faire sans avoir à faire le tri entre les « malfaçons » / « non façons ».

Ce tri serait très lourd en terme de procédure car il immobiliserait l'actif de l'ensemble des copropriétaires durant ce laps de temps aux échéances incertaines. Cette éventuelle procédure pénaliserait d'autant les créanciers de la liquidation judiciaire en immobilisant un actif en l'état incessible par voie de marché classique. Une vente ne peut se concevoir qu'à des professionnels, d'où l'intérêt pour la liquidation judiciaire de trouver une solution amiable afin de débloquer ces litiges et permettre à Maître LEBOSSSE, Mandataire Ad Hoc ayant la charge l'achèvement des

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE: 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
RUE SOCIAL: 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUVEN
N CS 10816N 3524773400042 - APE 7112 B

PAGE 4 / 45

travaux, d'exécuter plus librement sa mission.

Nous avons donc dans un premier temps du identifier le patrimoine réel, copropriété par copropriété, lot par lot dudit actif de la liquidation judiciaire afin d'évaluer la valeur potentielle de l'actif selon éléments remis en notre possession, objet du présent rapport.

COPROPRIETE DU 10, RUE PRÉSIDENT WILSON

LOTS DE COPROPRIÉTÉ
Lot 13
Lot 16
Lot 17
Lot 12
Lot 15

COPROPRIETE DU 12, RUE PRÉSIDENT WILSON

LOTS DE COPROPRIÉTÉ
Lot 105
Lot 108
Lot 109
Lot 110
Lot 111
Lot 112
Lot 114
Lot 113
Lot 116
Lot 117
Lot 118
Lot 205

Cette mission d'évaluation peut difficilement être concluante sans prise en compte de l'importance des travaux restant à finir, tant pour la partie « privative » des lots en possession de la liquidation judiciaire, que pour la partie « commune » de l'ensemble de la résidence dont l'acquéreur devra s'acquitter aux tantièmes à la participation des frais.

En effet, même si les parties communes sont prises en charge par la GFA, pour celles concernant les lots vendus à des tiers autres que le promoteur, elles ne concernent pas l'acquéreur du patrimoine en possession de PARC ROYAL. Selon la loi du 10 Juillet 1965, en effet, tout lot privatif doit participer aux travaux de copropriété pour la prise en charge des parties communes, et ce au prorata de ses

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 7B, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
Siège SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUVEN
N.C.S BOBIGNY 352477340042 - APE 7112 B

PAGE 5 / 45

tantièmes.

C'est la raison pour laquelle nous nous sommes intéressés aux documents techniques remis et mentionnés ci-dessous, afin d'émettre un avis de valeur cohérent selon l'avancement des travaux...

Nous attirons l'attention sur le caractère d'urgence qui nous a été demandé de tenir, raison pour laquelle nous avons pris le soin de lister l'ensemble des pièces constituant notre corpus d'étude, sachant que chacun des éléments n'a été étudié qu'à travers le prisme d'une valorisation de l'actif immobilier à ce stade de l'étude, et non à des fins exhaustives de réserves en vue du parfait achèvement de la promotion, tant en termes juridiques que techniques, le but étant de tracer une ligne directrice de la valeur immobilière potentielle du seul actif de la liquidation judiciaire, et ce dans l'intérêt des créanciers.

Pièces remises par les parties ayant servi pour la présente expertise :

DOCUMENTS IMMOBILIERS

- Modificatif au Règlement de Copropriété (RCP) de l'immeuble du 10, rue Wilson volume 2012 P n°1411 du 27 mars 2012
- Modificatif à l'Etat Descriptif de Division (EDD) du 26 Juillet 2010 du 12 rue Wilson – Volume 2010 P n°2526 du 16 Juin 2010
- Règlement de Copropriété (RCP) de l'immeuble 12, rue Wilson volume 2012 P N°1519 du 31 mars 2012
- Etat Descriptif de Division (EDD) du 23 Janvier 2006 du 12 rue Wilson – Volume 2006 P n°342 du 28 Novembre 2005
- Etat Descriptif de Division du 25 avril 2012 du 12 rue Wilson – Volume 2012 P n°1520 du 31 mars 2012
- Courrier Square Habitat Vichy à PEISSE DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL et Associés du 3 Décembre 2015 avec Feuille de présence et PV d'AG du 28 avril 2015
- Courrier PEISSE DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL et Associés à Me LEBOSSÉ, Administrateur Judiciaire du 9 décembre 2015
- Courrier au Cabinet GP du Cabinet PEISSE DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL et Associés du 7 décembre 2015 accompagné des actes d'acquisition de Mme DUTHEIL, Mr ABITBOL Alain, Mr ABITBOL René, Mr et Mme BOURRIGAUD
- Achat par la Eurl PARC ROYAL à la SCI BELLEVUE rédigé par Me BEAUDONNET, Notaire à Vichy, en date du 3 Octobre 2008
- Divers plans
- Relevé hypothécaire du 28 octobre 2015
- PV d'AG du 3 Février 2012

DOCUMENTS JURIDIQUES

- Déclaration de créance de Square Habitat Vichy à l'attention de la Selafa MJA du 12 Novembre 2015 (créance déclarée 7.321,98 €)

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULIN
RCS BOBIGNY 324473400042 - APE 7112 B

PAGE 6 / 45

- Déclaration de créance de KBC Bank à l'attention de la Selafa MJA du 23 octobre 2015 (créance déclarée 2.597.641,25 €) par Me Tardieu Galtier Laurent Darmon
- Courrier PEISSE DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL et Associés à la Selafa MJA du 25 Novembre 2015
- Ordonnance de désignation du Cabinet GP du 10 Novembre 2015 par Mr Salabert, Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de Paris

DOCUMENTS TRAVAUX

- Rapport Qualiconsult du 8 Décembre 2015
- Jugement de Liquidation Judiciaire du 8 Septembre 2015 (*Tribunal de Commerce de Paris – 11^{ème} Chambre*)
- Rapport de diligences du Mandataire Ad Hoc du 2 Novembre 2015
- Compte Rendu de Réunion du 4 Novembre 2014 par Me LEBOSSE, Administrateur Judiciaire et Mandataire Ad Hoc
- Compte Rendu de Réunion du 2 Juin 2015 par Me LEBOSSE, Administrateur Judiciaire et Mandataire Ad Hoc
- Compte Rendu n°1 à 7 de PN DUCATEL
- Note Technique Qualiconsult du 12 novembre 2015
- Compte Rendu de visite du 12 Octobre 2015 de M PRODUCTION
- Rapport photographique Atelier d'Architecture Michael Rosso non daté
- Convention Eurl PARC ROYAL et KBC Bank signé du 10 Janvier 2013

Le présent rapport ne concerne que la partie valorisation des biens immobiliers, se basant sur les divers documents cités ci-dessus, incluant un estimatif de travaux en l'état dont les devis, dans le cadre de la mission de Me LEBOSSE ne nous ont pas été remis et semblent en cours de réalisation, puisque l'AMO/Architecte n'est qu'en cours de désignation.

Nota Bene : N'est pas inclus dans le présent rapport la valeur des parkings (volume 5) pour lesquels nous n'avons ni plan, ni idée des surfaces et que nous n'avons pas pu visiter...

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000 00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULIN
RCS 808 GRV 35241773400041 - APE 7112 B

PAGE 7 / 45

2. DESCRIPTION DES LIEUX

L'ensemble des actifs immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire PARC ROYAL se constituent de divers lots de copropriété inclus dans des lots de volumes et copropriétés distincts.

Notre étude ne portera pas sur le volume 5 constituant les parkings, inaccessibles lors de notre déplacement in situ pour cause de mise en sécurité du site et absence d'électricité pour visiter des sous-sols et lever le rideau métallique d'accès.

DÉSIGNATIONS	DIMENSIONS	NIVEAU	LOTS DE COPROPRIÉTÉ
Appartement 4	59,30 m ² *	2ème	Lot 13 /10 P Wilson
Appartement 7	78,83 m ²	1er	Lot 105 /12 P Wilson
Appartement 9	23,50 m ²	2ème	Lot 108/12 P Wilson
Appartement 12	67,35 m ² *	3ème	Lot 16 /10 P Wilson
Appartement 13	47,19 m ² *	3ème	Lot 17 /10 P Wilson
Appartement 14	37,75 m ²	2ème	Lot 109 /12 P Wilson
Appartement 15	34,38 m ²	2ème	Lot 110 /12 P Wilson
Appartement 16	35,53 m ²	2ème	Lot 111 /12 P Wilson
Appartement 17	56,95 m ²	2ème	Lot 112 /12 P Wilson
Appartement 18	31,98 m ²	2ème	Lot 114 /12 P Wilson
Appartement 19	137,25 m ²	3ème	Lot 113 /12 P Wilson
Appartement 24	32,95 m ²	3ème	Lot 116 /12 P Wilson
Appartement 25	36,36 m ²	3ème	Lot 117 /12 P Wilson
Appartement 26	58,37 m ²	3ème	Lot 118 /12 P Wilson
TOTAL	757,69 m²		

Les surfaces sont données à titre indicatif pour notre avis de valeur, les doublages et cloisons n'étant pas encore posés complètement lors de notre passage in situ. Le métrage n'est pas contractuel dans le cadre d'une vente immobilière.

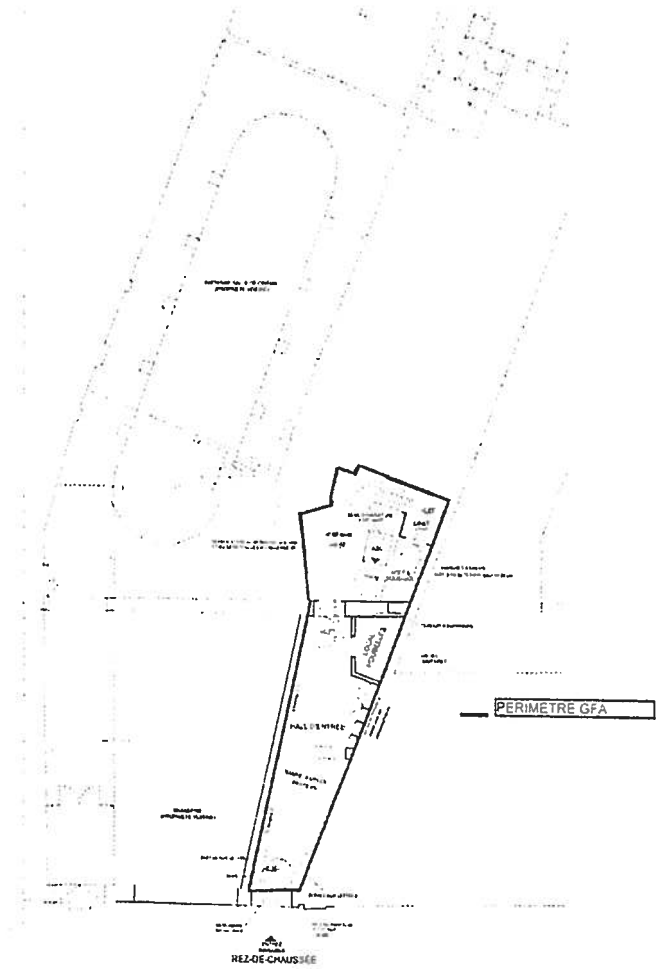
* Surfaces estimées sur plan réalisé par le géomètre lors de la mise en copropriété des logements

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 7B, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OZEN
RCS BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 8 / 45

PARC ROYAL
RDC

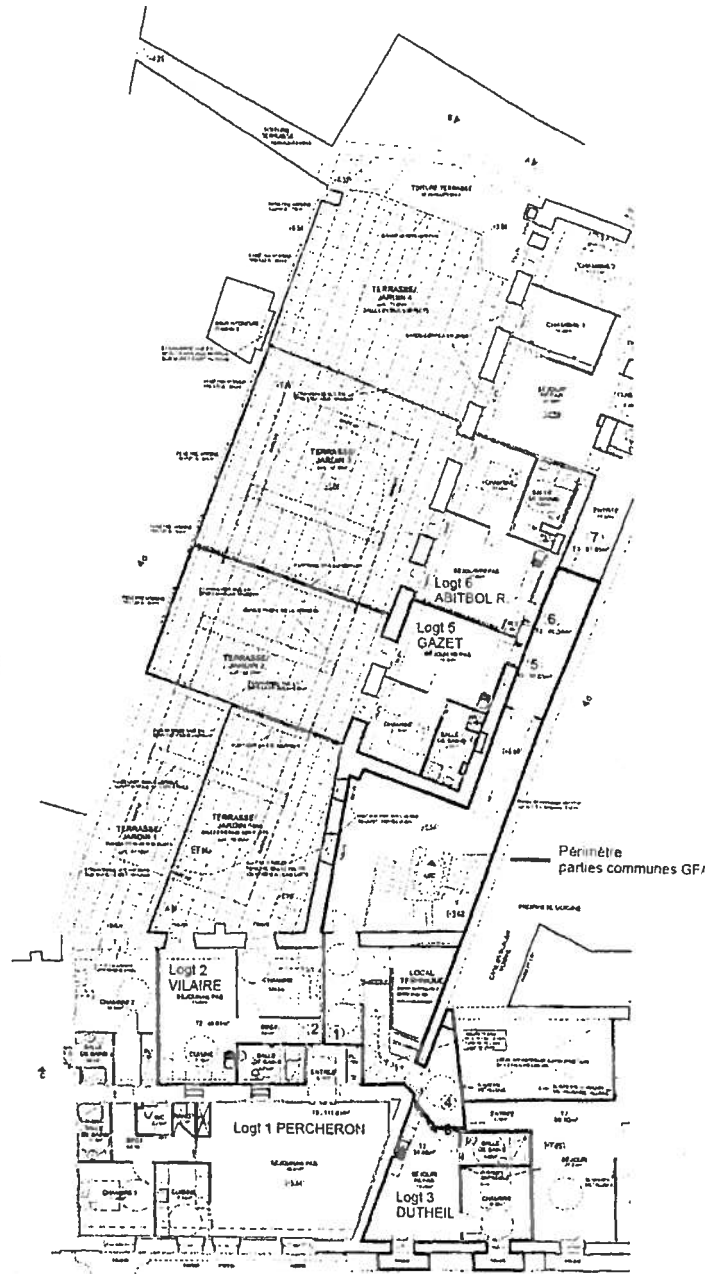


**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 921 10 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LUDAS BLANC - 93400 ST OUVEN
R.C.S BOBIGNY 332477340042 - APL 7112 B

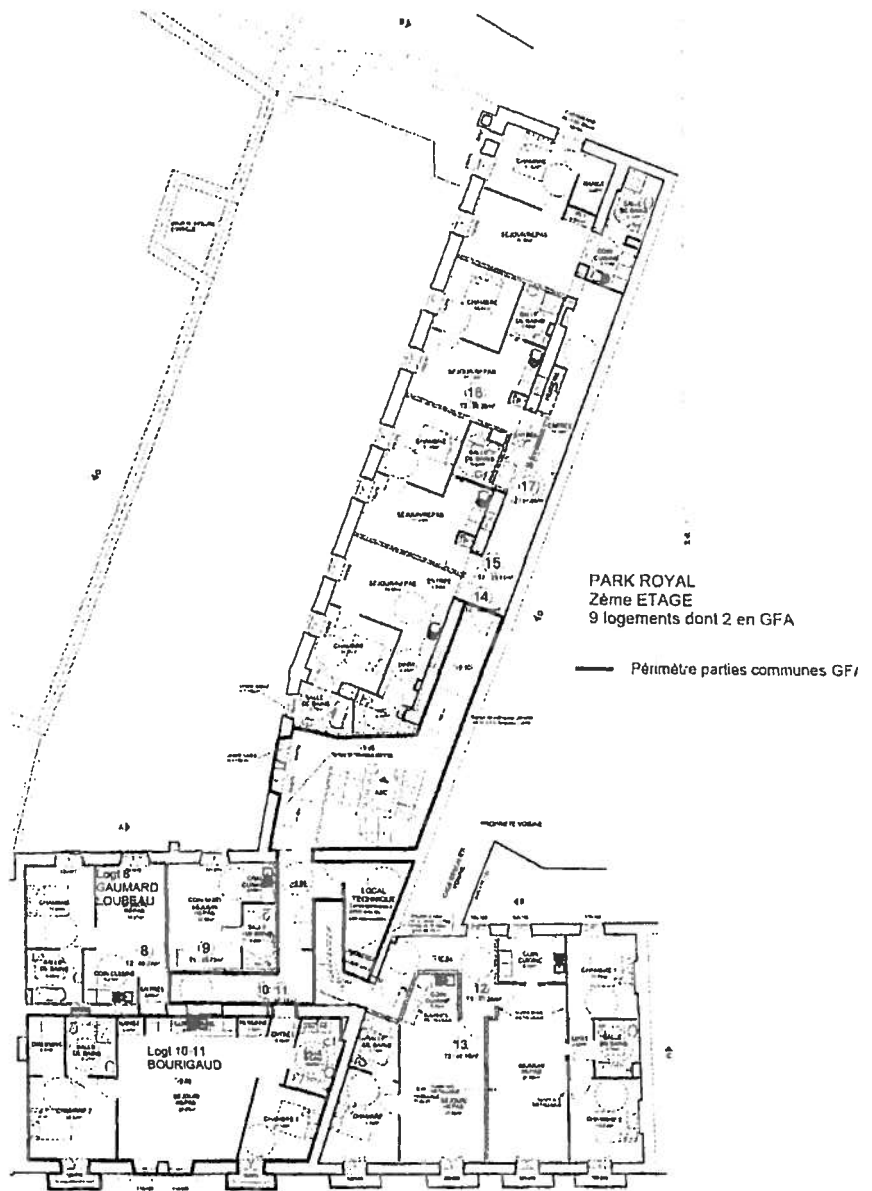
PAGE 9/45

PARC ROYAL
1er ETAGE
7 LOGEMENTS
DONT 5 EN GFA



**CABINET OF
ESTIMATION**

SIÈGE SOCIAL 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULIN
R.C.S BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B



**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 7B, RUE HENRI BARDUSSE - 92110 CLUCHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUEEN
RCS BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

3. ETAT DES LOCAUX

L'ensemble immobilier est composé de deux immeubles anciens réunis par une desserte interne accessible depuis le hall de la copropriété sise 12, rue Président Wilson.

Ces immeubles ont le cachet propre aux immeubles d'origine autour de la place du Casino et des Thermes, construit avec murs en briques et toiture en tuiles et zinc sur charpente bois. Les planchers sont en bois dont certains visibles en mauvais état (*appartement 7 par exemple*).

La société PARC ROYAL avait pour activité la promotion immobilière. Elle a été mise en liquidation judiciaire en cours de travaux, postérieurement à un arrêt des travaux pour cessation des paiements.

Les différents appartements ont divers niveaux d'avancement, et les parties communes ne sont pas réceptionnées.

Nous pouvons estimer l'état d'avancement à un niveau "hors d'eau/hors d'air" selon attestation de l'architecte de l'époque. Néanmoins, parmi les documents remis, une contestation de cet avancement pourrait être mise en relief du fait de la mauvaise pose des menuiseries extérieures (*caifètrement etc.*) et d'infiltrations partielles sur la toiture. Mais ce litige éventuel ne concerne pas notre mission, car sans incidence réelle sur le montant des travaux à prévoir, puisque pris en charge par la GFA pour la partie "commune" (*toiture*) et restant à la charge de l'acquéreur pour la partie "privative" (*menuiseries extérieures*).

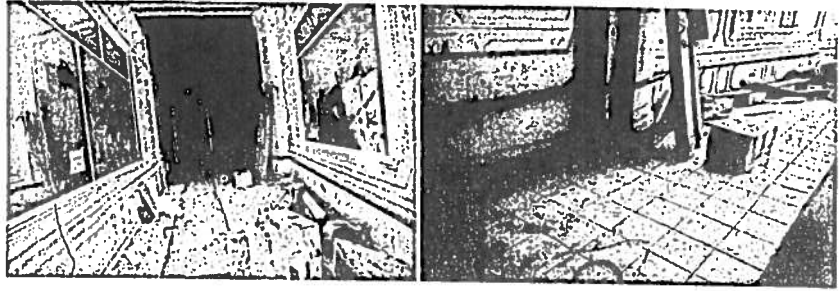
Vous trouverez ci-après des photographies illustrant l'état des locaux avec des commentaires sur les divers états d'avancement, niveau par niveau, ainsi qu'un tableau récapitulatif (*page 24*) des divers problèmes techniques soulevés par les différents experts intervenant dans la mission d'achèvement des travaux lancée par Me LEBOSSÉ.

**CABINET GP
ESTIMATION**

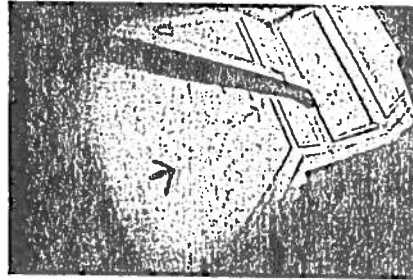
ADRESSE PRINCIPALE: 7B, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL: 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUEEN
R.C.S BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 12 / 45

REZ-DE-CHAUSSEE



Parties communes



Escalier

Travaux restant à faire ou finir sur parties communes :

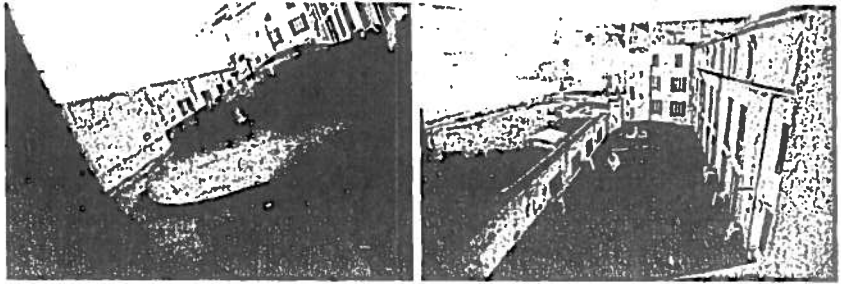
- Raccordement des réseaux
- Peinture sur les murs et plafond (partiel ou finitions)
- Ascenseur
- Revêtement de sol de l'escalier

**CABINET GP
ESTIMATION**

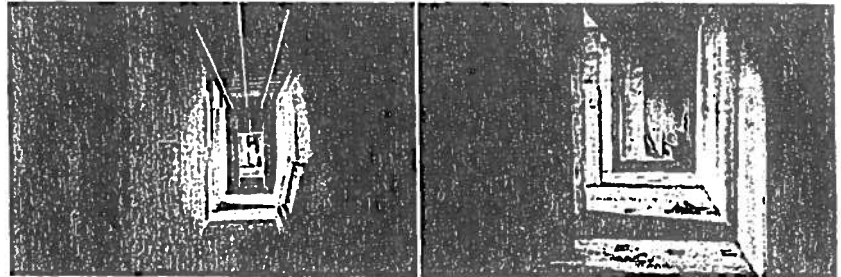
ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST DENIS
RCS BOBIGNY 35214773400042 - APE 7112 B

PAGE 13/45

2ème ETAGE



Terrasses-Jardins



Dégagement

Travaux restant à faire ou finir sur parties communes :

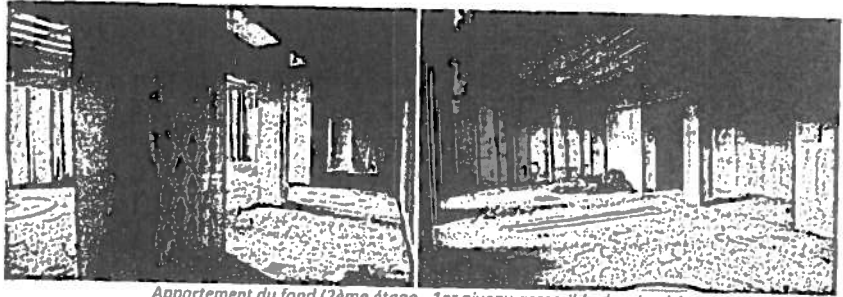
- Raccordement des réseaux
- Doublage des séparations
- Vérification de la ventilation
- Peinture sur les murs et plafond
- Revêtement de sol
- Etanchéité des terrasses-jardin

Budget estimé : 900 €/m²

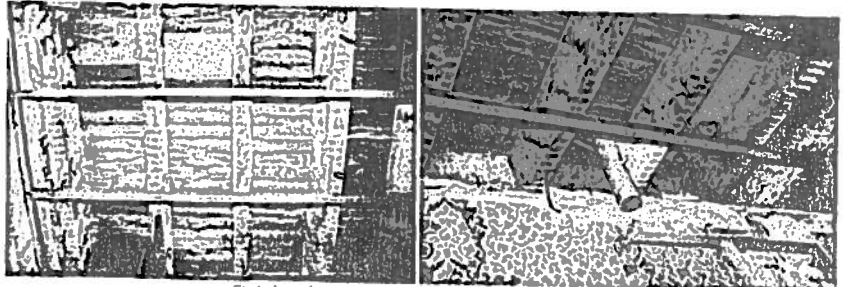
**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
Siège SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST DENIS
R.C.S 808187Y 35244773400042 - APE 7112 B

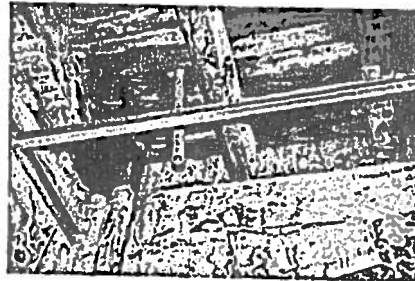
PAGE 14/45



Appartement du fond (2ème étage - 1er niveau accessible depuis rdc)
LOT 7



Etat des réseaux et avancement de la rénovation



Travaux restant à faire ou finir APPARTEMENT 7 :

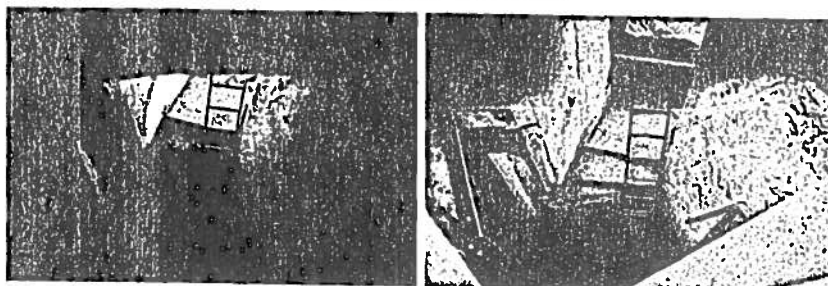
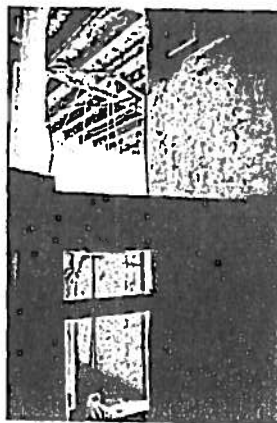
- Second Oeuvre (électricité, plomberie, ventilation, cloisonnement, revêtement de sol, peinture)
- Isolation

Budget estimé : 900 €/m²

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
Siège SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 83400 ST OULIN
RCS BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 15 / 45

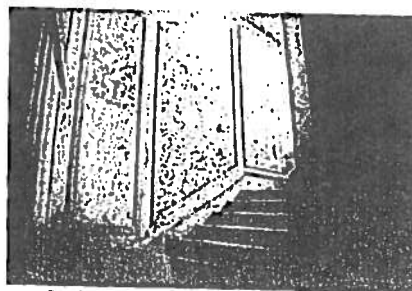


Travaux restant à faire ou finir APPARTEMENT 4 :
- Ensemble du second oeuvre. (sous réserve d'accessibilité)

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE: 78, RUE HENRI BANVILLE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL: 7, RUE LOUIS BLANC - 92340 ST DENIS
RCS BOISIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

TROISIEME ETAGE



*Parties communes entre 1er et 2ème étage
Escalier menant au 2ème étage*

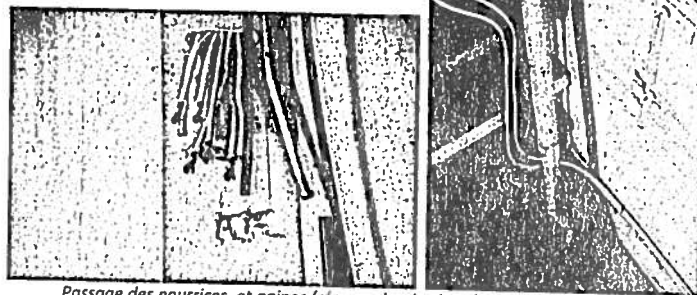
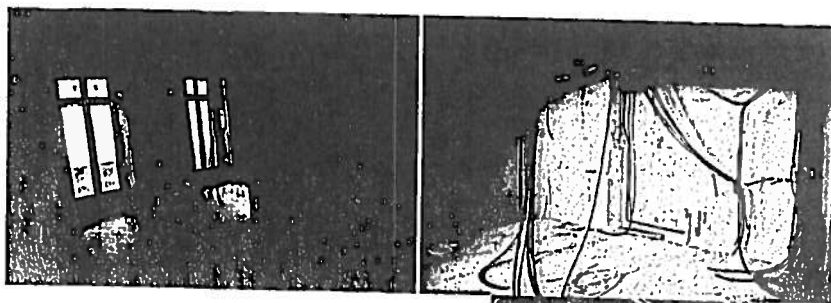
Travaux restant à faire ou finir Parties communes :
- Ensemble du second oeuvre.

**CABINET GP
ESTIMATION**

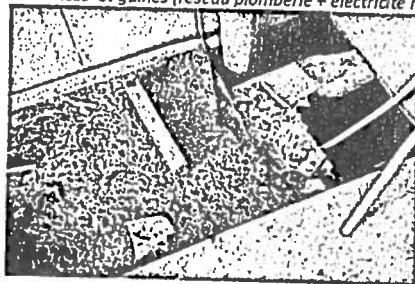
ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
Siège SOCIAL : 7 RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULIN
RCS BOBIGNY 25244773400042 - APE 7112 B

PAGE 17/45

PARTIES PRIVATIVES :



Passage des nourrices et gaines (réseau plomberie + électricité non repérée)

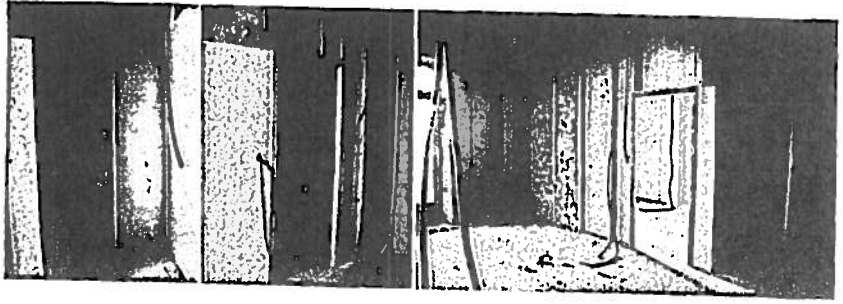


Chape allégée au sol

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 76, RUE HENRI BAUBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
Siège SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULEN
RCS BOBIGNY 3524773400042 - APE 7112 B

PAGE 18/45



Cloisonnement partiel - Passage de gaines pour câbles électriques - Absence d'isolation extérieure

Travaux restant à faire ou finir Parties Privatives :

- Electricité avancée à 35%
- Plomberie avancée à 50%
- Cloisonnement avancé à 70%
 - Isolation
 - Revêtement de sol

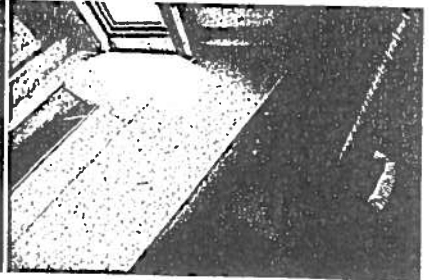
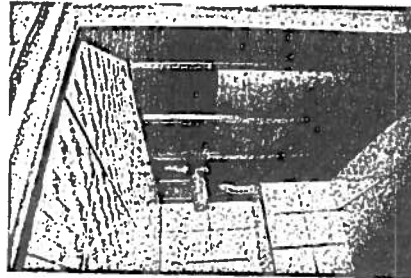
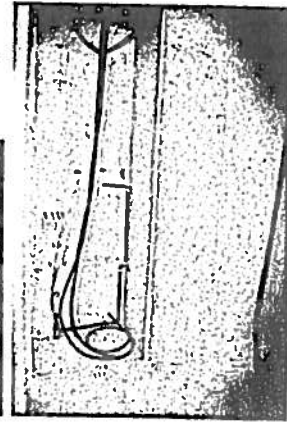
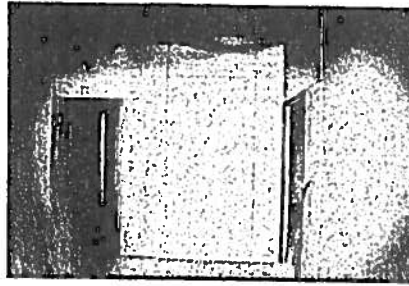
Budget estimé des travaux à finir : **700 €/m²**

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUBIN
RCS BOBIGNY 3524473400042 - APE 7112 B

PAGE 19/45

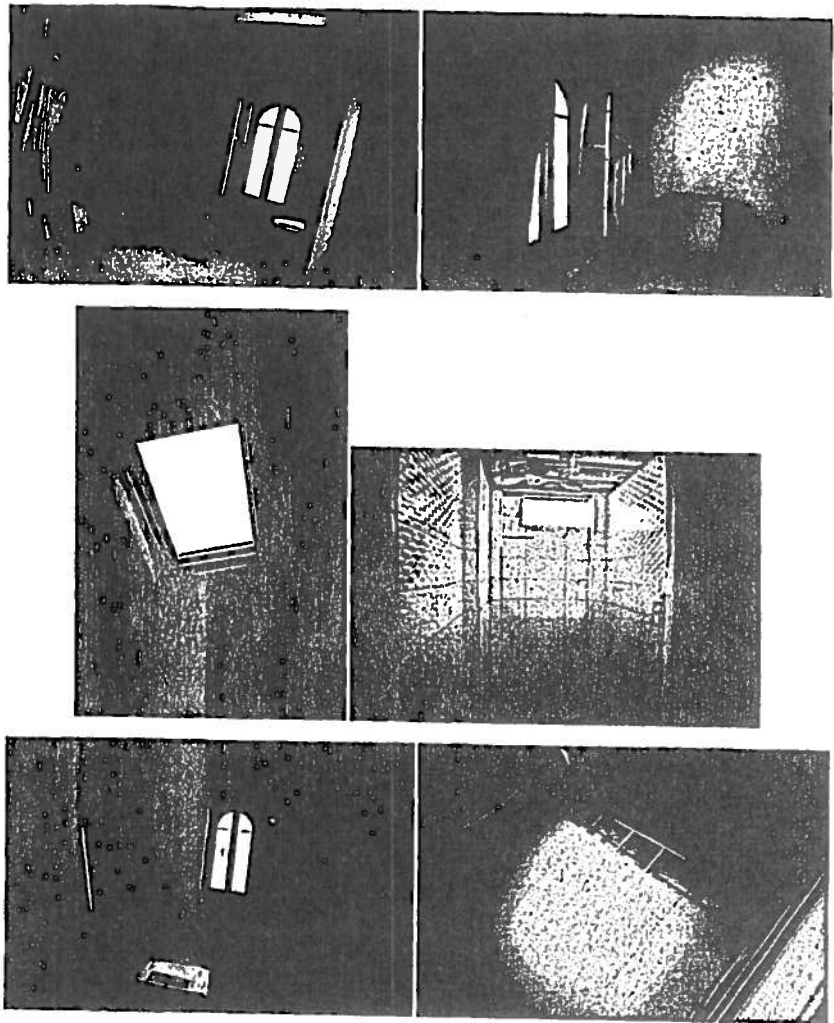
QUATRIEME ETAGE



**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUVEN
RCS BOBIGNY 952477400047 - APE 7122 B

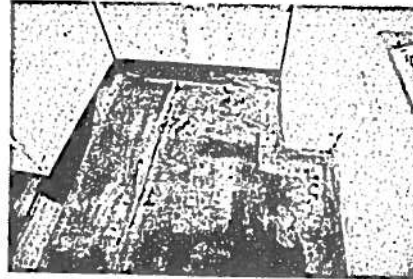
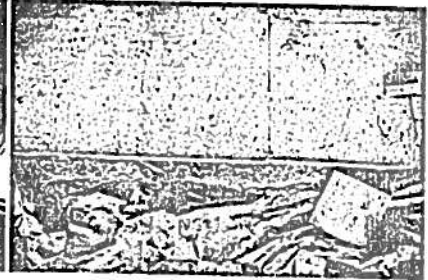
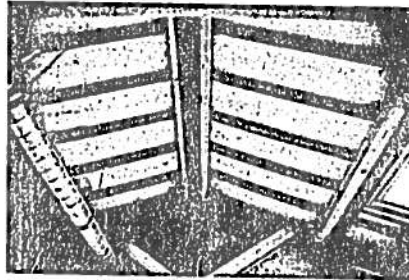
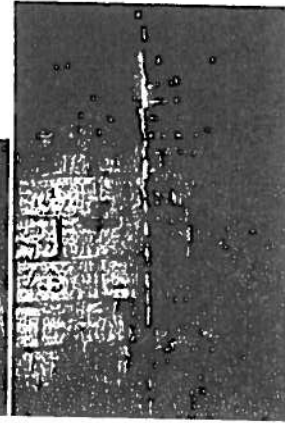
PAGE 20 / 45



**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI DARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OZEN
RCS BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

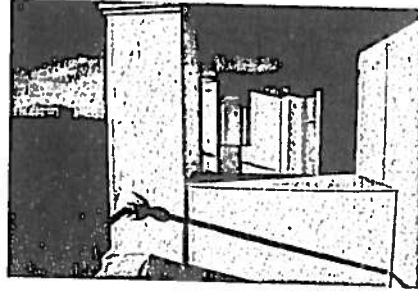
PAGE 21 / 45



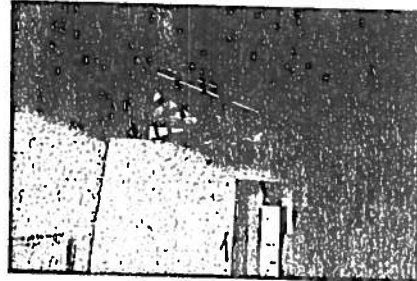
**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000.00 €
Siège SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST. OULIN
RCS BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 22/45



Balcon donnant sur place



Absence de plafond sur combles perdues

Travaux restant à faire ou finir Parties Privatives :

- Electricité avancée à 30%
- Plomberie avancée à 70% (manque équipements)
- Cloisonnement avancé partiellement estimé à 70%.
 - Isolation dont plafond sur combles perdues
 - Revêtement de sol
- Revêtements de murs (hors pièces humides)

Budget estimé des travaux à finir : 450 €/m²

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE: 78, RUE HENRI BARBUSSE • 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIEGE SOCIAL: 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUVEN
RCS BOBIGNY 35244773400012 - APE 7112 B

PAGE 23 / 45

PROBLEMES TECHNIQUES à résoudre
selon pièces recueillies concernant les parties communes
REMARQUES COMPLEMENTAIRES

- Problème de calfeutrement des menuiseries extérieures (*rapport Qualiconsult*)
- Problème sur les ouvertures des refends (*rapport Qualiconsult*)
- Charpentes en bois non traitées (*rapport Qualiconsult*)
- Etanchéité des toitures et jardins-terrasse (*rapport Qualiconsult*)
- Norme énergétique BBC ne pouvant être atteignable (CR de Me LEBOSSE du 5 novembre)
- Problème de zinguerie (*Rapport PN DUCATEL n°6*)
- Problèmes de chéneaux sur bâtiment 10, rue Pd Wilson (*Rapport PN DUCATEL n°6*)
- Importante fissure en façade (*Rapport PN DUCATEL n°6*)
- Problèmes des garde-corps et balustre
- Non conformité au Permis de Construire (dont jardin-terrasses, BBC, pentes des toitures sur bâtiment 10 Pdt Wilson...) (*Rapport PN DUCATEL n°4*)
- Delta important à prévoir entre solde marchés et le reste des travaux à finir (*Rapport PN DUCATEL n°3*)
- Montant des honoraires de parfait suivi et de coordination de l'ordre de 135.000 € TTC (*Rapport PN DUCATEL n°2*) pour l'achèvement complets des lots vendus + parties communes nécessaires
- Accessibilité PMR (*Rapport PN DUCATEL n°1*)
- Difficultés de la mise en jeu de la GFA (Arrêté de chantier, reprise du marché par de nouvelles entreprises...) entraînant des temps d'action très longs.
- Budget prévisionnel de l'ordre de 500.000 € pour l'ensemble de la GFA

Dans l'ensemble nous prévoyons un budget de l'ordre de 200.000 € HT pour la terminaison des parties communes que nous imputerons sur la valeur immobilière au prorata des tantièmes de copropriété soit 243/1000è pour la copropriété du 10, et 5.701/10.000è pour la copropriété du 12 rue Président Wilson.

Compte tenu des surfaces des bâtiments, nous appliquerons le ratio suivant pour pondérer l'importance de surface relative des deux copropriétés, (*car sans connaissance exacte des dégâts mentionnés dans les différents rapports il nous a fallu créer ce ratio selon pondération des surfaces de sol respectives à chaque copropriété*) soit $170.000 \text{ €} \times 57\% + 30.000 \times 24\% = 96.900 \text{ €} + 7.200 \text{ €} = 104.100 \text{ € HT}$ à la charge de l'acquéreur de l'ensemble immobilier dépendant de l'actif de PARC ROYAL, à payer une fois l'acquisition faite.

Ce montant vient naturellement en déduction de la valeur immobilière vénale, de laquelle il conviendra de déduire le montant de la finition des parties privatives de chacun des logements.

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 7B, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUBIN
RCS BOBIGNY 53244773400042 - APE 7112 B

PAGE 24/45

CHIFFRAGE ESTIMATIF DES TRAVAUX DE FINITION

DÉSIGNATIONS	DIMENSIONS	COÛT DES TRAVAUX
Appartement 4	59,30 m ²	42.000 €
Appartement 7	78,83 m ²	71.000 €
Appartement 9	23,50 m ²	10.000 €
Appartement 12	67,35 m ²	20.000 €
Appartement 13	47,19 m ²	21.000 €
Appartement 14	37,75 m ²	21.500 €
Appartement 15	34,38 m ²	24.000 €
Appartement 16	35,53 m ²	24.500 €
Appartement 17	56,95 m ²	40.000 €
Appartement 18	31,98 m ²	22.500 €
Appartement 19	137,25 m ²	60.750 €
Appartement 24	32,95 m ²	15.000 €
Appartement 25	36,36 m ²	17.500 €
Appartement 26	58,37 m ²	26.000 €
Parties Communes	200,00 m ² *	135.000 €
TOTAL	957,69 m²	540.750 €

*Surface estimée d'après plans non cotés

Nota Bene : Par commodité avec le recollement des plans inclus au présent rapport, nous gardons la numérotation des appartements et non les lots de copropriété pour notre chiffrage.

Pour la concordance se rapporter dans la partie 5 "Cadastre-Copropriété" ci-après.

**CABINET GP
ESTIMATION**

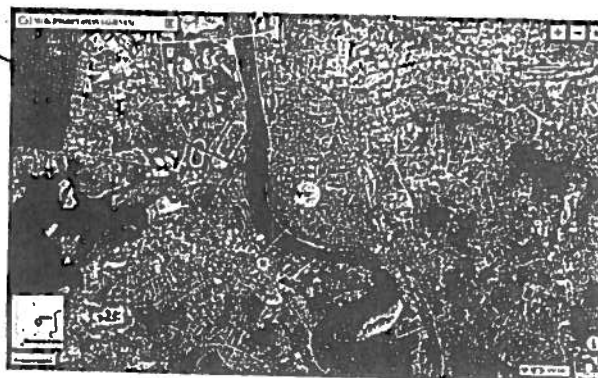
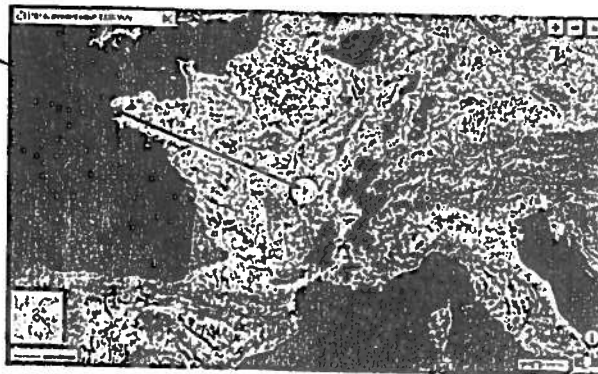
ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
Siège SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OJEN
RCS BOBIGNY 3524473400042 - APE 7112 B

PAGE 25 / 45

4: SITUATION

La ville de Vichy est située au nord est de Clermont-Ferrand, à environ une soixantaine de kilomètres, dans le département de l'Allier. Elle est réputée pour ses cures thermales, son Casino et son histoire peu glorieuse durant la seconde guerre mondiale.

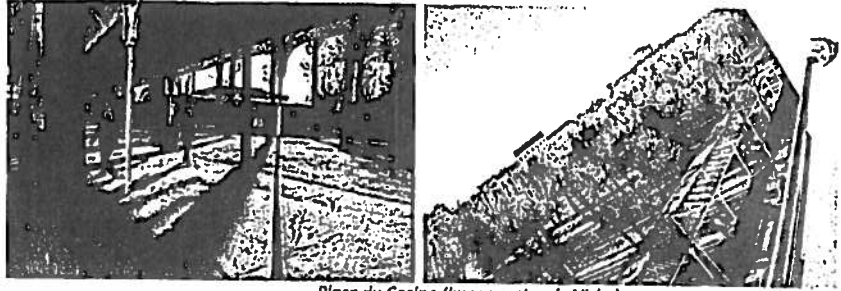
La rue du Président Wilson est située dans l'hyper centre de Vichy, face à la place du Casino et des Thermes, à proximité de tous commerces, donc idéalement placée pour la ville.



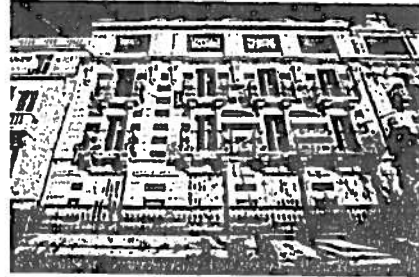
**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE: 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
SIEGE SOCIAL: 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUVEN
RCS BOBIGNY 9524477340002 - APE 7112 B

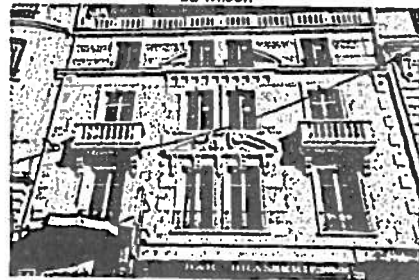
PAGE 26/45



Place du Casino (hyper centre de Vichy)



12 wilson



10 wilson



Entrée d'immeuble donnant sur brasserie

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - B21 10 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15,000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUEX
RCS BOBIGNY 3524773400042 - APE 7112 B

PAGE 27 / 45

5. CADASTRE - COPROPRIÉTÉ

L'actif immobilier concerné répond aux références cadastrales suivantes :

Section AY 123 pour une surface globale de 160 m²

COPROPRIÉTÉ DU 10, RUE PRÉSIDENT WILSON

DÉSIGNATIONS	ÉTAGE	TANTIÈMES	LOTS DE COPROPRIÉTÉ
Appartement 4	2ème	97	Lot 13
Appartement 12	3ème	84	Lot 16
Appartement 13	3ème	59	Lot 17
Dégagement	2ème	1	Lot 12
Dégagement	3ème	2	Lot 15
TOTAL		243/1000	

Section AY 127 pour une surface globale de 915 m²

COPROPRIÉTÉ DU 12, RUE PRÉSIDENT WILSON

DÉSIGNATIONS	BÂTIMENT	TANTIÈMES GÉNÉRAUX	LOTS DE COPROPRIÉTÉ
Appartement 7	A	731	Lot 105
Appartement 9	A	223	Lot 108
Appartement 14	A	405	Lot 109
Appartement 15	A	312	Lot 110
Appartement 16	A	341	Lot 111
Appartement 17	A	546	Lot 112
Appartement 18	A	316	Lot 114
Appartement 19	A	1378	Lot 113
Appartement 24	A	333	Lot 116
Appartement 25	A	354	Lot 117
Appartement 26	A	596	Lot 118
Terrasse Jardin 4	B	166	Lot 205
TOTAL		5.701/10.000è	

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI DARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000.000 €
Siège SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUBIN
RCS BOBIGNY 1524473400042 - APE 7112 B

PAGE 28/45

Nous notons que dans l'EDD du 27 mars 2012 de la copropriété du 10 rue Président Wilson, le deuxième étage est sensé faire trois lots, tous trois en propriété de la société PARC ROYAL selon la feuille de présence ci-jointe de Square Habitat, syndic de cette copropriété.

Les plans dénotant que l'appartement 3 a été vendu à Mr Dutheil - lot 14 de 34,88 m² * le 31 mars 2012, nous en avons obtenu l'acte de propriété.

Le seul appartement 4 - lot 13 reste propriété de PARC ROYAL. Cela suppose reprendre les créances sur une nouvelle base de tantièmes.

Le lot 12 (dégagement) est en indivision entre PARC ROYAL et Mr Dutheil.

Les lots 12 et 15 ont vocation à être supprimés es qualité de parties communes, car s'agissant d'un dégagement desservant deux logements distincts à l'étage, ils n'ont pas sens à rester privatifs.

Ils sont à ce titre exclus de notre avis de valeur, car sans valeur foncière du fait de l'indivision obligatoire pour accéder à chacun des lots (DUTHEIL et PARC ROYAL).

Concernant les lots 19-20 et 21 de la copropriété du 10 rue Président Wilson, que le même syndic considère appartenir à PARC ROYAL, il semble en fait appartenir à Mr et Mme STIERNON selon plans transmis par Me LEBOSSE.

Concernant le lot 205 de la copropriété du 12 rue Président Wilson, terrasse-jardin n°4, l'état d'avancement étant non réalisé, nous ne le prendrons pas en compte dans le cadre de notre présente estimation.

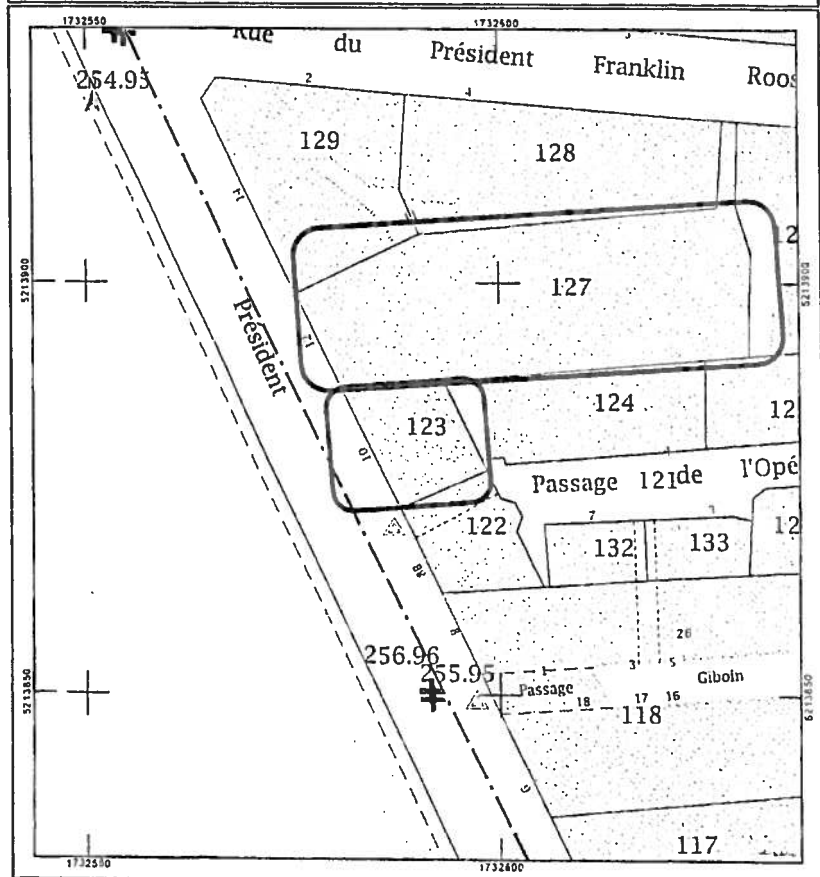
Enfin, n'ayant pu visiter le volume 5 - "parking", nous ne le prendrons pas en compte dans le présent descriptif ni dans l'avis de valeur objet du présent rapport.

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUBIN
N.C.S BOBIGNY 35244773400047 - APE 7112 B

PAGE 29 / 45

Département : ALLIER Commune : VICHY	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visuelisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Vichy 8, rue du Bel BP 92 03307 03307 CUSSET CEDEX tel. 04 70 30 85 09 - fax 04 70 97 48 71 cad.vichy@dgp.finances.gouv.fr
Section : AY Feuille : 000 AY 01 Échelle d'origine : 1:500 Échelle d'édition : 1:500 Date d'édition : 30/11/2015 (niveau horizon de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 7B, RUE HENRI BARBUSSE - 63110 CLICHY LA GARENNE
 SARL AU CAPITAL DE 15.000 00 €
 Siège SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 63400 ST CLÉMENT
 RCS BOBIGNY 1524773400042 - APE 7112 B

6. OCCUPATION

L'ensemble immobilier concerné par notre expertise est actuellement en cours de travaux.

Le présent rapport n'intégrera donc pas de valeur locative.

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE: 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
Siège SOCIAL: 17, RUE LÉNAFF BLANC - 93400 ST OUEM
RCS BOBIGNY 3524173402512 - APE 7112 B

PAGE 32 / 45

7. ESTIMATION

La liquidation judiciaire PARC ROYAL est propriétaire d'un actif immobilier composé de multiples lots de copropriété dans un immeuble dont les travaux de rénovation ont été stoppés en cours de chantier situés :

10/12, rue Président Wilson
03200 VICHY

L'ensemble immobilier (hors parkings et sous-sols) a une surface privative estimée à 757,69 m²

Sur le secteur, le prix de l'immobilier, au m², peut être évalué sur une base comprise entre 1.200,00 et 1.900,00 Euros.

Il existe alors, compte tenu de la situation trois méthodes d'évaluation possible :

1/ Valeur à neuf déduction faite du Coût des travaux à prévoir

$(757,69 \times 1.900 \text{ €}) - 540.750 \text{ €} = 1.439.611 - 540.750 = 898.861 \text{ €}$

Nous retenons une valeur immobilière haute du fait de la nature "à neuf", soit 1900 €/m² dans le cadre de cette évaluation.

Nous devons néanmoins déduire les frais de portage du dossier du fait des travaux à finir, du besoin de l'assistance d'une maîtrise d'oeuvre. L'ensemble de ces frais est estimé à 30% de la valeur retenue.

Compte tenu de ces éléments, nous considérons la "valeur à neuf" à hauteur de 630.000 €.

2/ Valeur foncière

Elle se base sur un avancement à 65% (hors d'eau/hors d'air selon conditions de l'acte de vente) de la valeur moyenne haute du prix de l'immobilier (1.500 €/m²)

$757,69 \times 975 = 738.748 \text{ €}$

Nous devons néanmoins déduire les frais de portage du dossier du fait des travaux à finir, du besoin de l'assistance d'une maîtrise d'oeuvre. L'ensemble de ces frais est estimé à 30% de la valeur retenue.

Compte tenu de ces éléments, nous considérons la "valeur foncière" à hauteur de 517.123 €.

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST DENIS
R.C.S BOBIGNY 3524173400042 - APE 7112 B

PAGE 33/45

Compte tenu des éléments susmentionnés, dont une localisation très favorable dans un immeuble ancien ayant du cachet, mais aussi l'importance des travaux à prévoir dont le coût et le portage, nous considérons qu'en cas de cession, il nous semble qu'une offre entre 500.000,00 €uros (Cinq cents mille €uros) et 550.000,00 €uros (Cinq cent cinquante mille €uros) serait correcte pour l'acquisition de ce bien.

Dans le cas où ces biens devraient être vendus par voie de vente aux enchères publiques, nous préconisons une mise à prix sur une base de 100.000 € afin d'intéresser le maximum de marchands de bien à se déplacer sur site lors de la visite préalable.

Cette estimation peut être revue dans le cas où une cession n'interviendrait pas dans les mois à venir, d'autant qu'il est nécessaire de signaler que compte tenu de la situation juridique de l'immeuble, sous tutelle d'Administration Judiciaire, que peu d'acquéreur pourrait être intéressé à cet achat.

Les annonces consultées sur Internet via www.seloger.com et www.pap.fr dont ci-joint copie ci-dessous, ainsi que les références immobilières issues de la chambre des notaires notamment via www.meilleursagents.com, confirment cette évaluation.

*Fait à Lapeyrière,
le 8 Janvier 2015*

CABINET GP
GODEL PIERRE

CABINET GP
ESTIMATION

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
@EGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST DENIS
N.C.S BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 34/45

ANNEXES

Indices Immobiliers

Meilleurs agents.com

Chambre des Notaires de Paris

Ventes réalisés dans l'immeuble par Parc Royal

page 36

page 37

page 39

page 40

Annonces immobilières

pap.fr

seloger.com

page 41

page 42

page 43

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 76, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUVEN
R.C.S BOBIGNY 35264773400042 - APE 7112 8

Page 35/45

INDICES IMMOBILIERS

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST DENIS
R.C.S BOBIGNY 3524773400042 - APE 7112 B

PAGE 36/45

MeilleursAgents

Prix Immobilier Estimation Immobilière Agences Vendre Annonces Neuf Crédit Actualisés Connexion Pour les

◆ Prix au m² ▾ Afficher: Biens vendus, etc. ▾

Ex: "10 rue du Château", Paris 15^e, 69002^e.

1281.64 m

6.73 m

1281.64 m

MeilleursAgents

© 2011 MeilleursAgents

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
Siège Social : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULN
RCS BOBIGNY 3524173400042 - APE 7112 B

Le marché immobilier à Vichy (03200)

Synthèse Evolution Prix en détails Annonces Infos locales Villes voisines

1 Prix immobilier Vichy (03200)

 Prix m2 appartement Indice de confiance : 5 sur 5	Prix m2 bas 979 €	Prix m2 moyen 1 319 €	Prix m2 haut 1 979 €	Evolution des prix depuis 1 an -5,2 %
 Prix m2 maison Indice de confiance : 5 sur 5	042 €	1 256 €	1 884 €	Nb. d'acheteurs actifs pour un bien en vente (T.M.) 0,5
 Loyer mensuel / m2 Indice de confiance : 5 sur 5	5,6 €	7,4 €	8,9 €	Part des ménages résidents pouvant acheter 60 m² 70 %
				Délai de vente moyen 85 jours

ESTIMER MON BIEN EN LIGNE

FAIRE ÉVALUER MON BIEN PAR DES AGENCES

Estimations de prix (moyennes) agents au 1 janvier 2015. Prix exprimés en net vendeur. Prix de référence.

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78 RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000 000 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUEEN
R.C.S BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

Indices immobiliers issus du site de la chambre des notaires



Prix : appartements anciens sur le secteur de Vichy

Proportionnel aux transactions réelles enregistrées du 01/01/2014 au 30/09/2015 :

Secteur de Vichy	1 200 €/m²	1 250 €/m²	1 040 €/m²	1 140 €/m²	1 160 €/m²
Chambre	0	0	0	0	0
Vichy	0,6	0,6	0,0	0,0	0,9

↳ Prix indexés de transactions pour déterminer un prix au mètre carré indicatif.

↳ Transactions hétérogènes pour déterminer une fourchette habitée.

↳ Note : les médianes et fourchettes présentées sur ce site sont calculées à partir des transactions les plus représentatives du marché. Elles ont une valeur indicative et ne correspondent pas à une expertise. Pour plus de précisions, rendez-vous avec votre notaire.

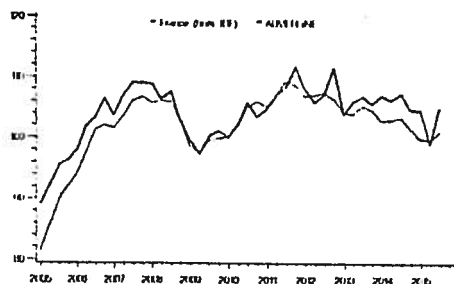
Indices : appartements anciens en Allier

Évolution de l'indice sur les 5 dernières années :

2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
+4,6 %	-1,0 %	+0,1 %	+0,3 %	-6,1 %

↳ Note : les évolutions d'indices sont calculées par rapport au 1er trimestre de chaque année.

Indices arrêtés au 2ème trimestre 2015 :



Case 100 au 1er trimestre 2010

© Perval 2007-2016

Nous notons que le prix de l'immobilier dans l'ancien corrobore les prix bas relevés par Meilleursagents.com avec une évolution des prix supérieure de la région Auvergne par rapport à la courbe des prix de l'immobilier sur l'ensemble de la France métropolitaine.

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULIN
R.C.S BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 39 / 45

Récapitulatif des ventes dans l'immeuble "Parc Royal"

Seuls quatre actes de cession nous ont été remis, objet de ce tableau récapitulatif à titre indicatif de la commercialisation réussie par le promoteur mis en liquidation judiciaire.

N°LOT	SURFACES	PRIX DE CESSION
14	35,05 m ²	120.000 €
104	40,34 m ²	130.000 €
204 (terrasse-jardin)	87 m ²	Inclus
115	42,81 m ²	110.000 €
106	90,17 m ²	300.700 €
	208,37 m ² (hors terrasse/jardin)	660.700 €

Le prix moyen de commercialisation à retenir peut être estimé à hauteur de 3.170 €/m², prix largement supérieur aux prix de référence dans l'immobilier local.
Pour rappel ces biens ont été acquis en 2012.

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST DENIS
R.C.S BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 40/45

ANNONCES IMMOBILIÈRES

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 7B, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
SIÈGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULIN
K.C.S BOBIGNY 93244773400042 - APE 7112 B

PAGE 41/45

Annonces immobilières issues du site : pap.fr

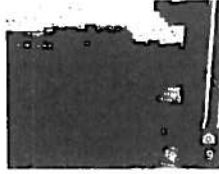
Vente appartement 3 pièces 71 m² Vichy (03200)

1 600 €/m²

♥ Bel appartement 3 pièces, calme et sans vis-à-vis

à partir de 716 €/m²

REF: 102.037 - 17/04/2016



Vichy (03200), Centre-ville sur quatre étages, résidence des années 60 avec deux entrées indépendantes, deux appartements de 71m² et 60m². Construction avec béton armé et 100% d'énergie verte. Tous les équipements sont fournis.

Pièces	Chambres	Surface
3	2	71 m ²

Contact Détails

Nous n'avons trouvé qu'une annonce sur ce site immobilier, sur une base de prix à hauteur de 1.600 €/m².

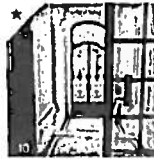
**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE: 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL: 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULIN
RCS BOBIGNY 3514773400042 - APE 7112 B

PAGE 42/45

Annonces immobilières issues du site : se loger.com

[Se Loger](#)
[FILTRES](#)
[RECHERCHE](#)
[TYPE DE BIEN](#)
[Lieu](#)
[Prix](#)
[Pièces](#)



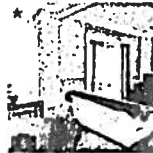
Appartement 5 pièces, Vichy
136 500 € ou 402 €/mois*

A Vichy Quartier de France tres prisé, face aux parcs, ce FS de 102 m² est...

5 p 3 chb 102 m²

Agence legide im...

[Site web](#)
[Mes favoris](#)
[Contactez-nous](#)
[Téléphone](#)



Appartement 4 pièces, Vichy Centre
167 000 € ou 492 €/mois*

Plén centre de Vichy, au pied des commerces, des écoles et des transports,...

4 p 2 chb 94 m²

Au fil de l'immobili...

[Site web](#)
[Contactez-nous](#)
[Téléphone](#)



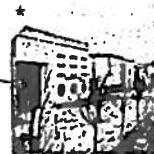
Appartement 2 pièces, Vichy
59 000 € ou 174 €/mois*

INDS MOIOPARES: 1%, 2%, 3% !! * 72 45 m² avec locataire dans co-propriété...

2 p 1 chb 45 m²

123 webimmo bess...

[Site web](#)
[Contactez-nous](#)
[Téléphone](#)



Appartement 4 pièces, Vichy
130 000 € ou 383 €/mois*

Centre-ville à 2 pas de la rue Lucal et de la Rotonde, au 3eme etage d'une...

4 p 2 chb 72 m²

Joumet sylvain - c...

[Site web](#)
[Contactez-nous](#)
[Téléphone](#)

CABINET GP ESTIMATION

ADRESSE PRINCIPALE : 7B, RUE HENRI BARDUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
 SARL AU CAPITAL DE 15 000,00 €
 SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OULN
 R.C.S BOBIGNY 3514773400042 - APE 7112 B



★
Appartement 3 pièces, Vichy
80 500 € ou 237 €/mois*

Au sein d'une résidence avec ascenseur, cave
et parking...

3 p 2 chb 60,66 m²

Mon habitat.com
✉ Contactez-nous
☎ Téléphone



★
Appartement 3 pièces, Vichy
87 000 € ou 256 €/mois*

A saisir beau 3 pièces de plus 63m² avec
garage proche de la gare...

3 p 2 chb 63 m²

Fablen morlet
✉ Contactez-nous
☎ Téléphone



★
Appartement 3 pièces, Vichy
99 000 € ou 292 €/mois*

Offrez vous une vie de château par cette tour
transformé en appartement F3...

3 p 2 chb 80 m²

Mon habitat.com
✉ Contactez-nous
☎ Téléphone



★
Appartement 2 pièces, Vichy
100 000 € ou 295 €/mois*

APPARTEMENT T2 50 m² à la VENTE à VICHY.
Installé en plein centre ville de...

2 p 1 chb 50 m²

Excel logis
✉ Contactez-nous
☎ Téléphone



★
Appartement 3 pièces, Vichy
111 000 € ou 327 €/mois*

A voir rapidement superbe F3 de plus de 75 m²
au troisième étage sans...

3 p 2 chb 75 m²

Fablen morlet
✉ Contactez-nous
☎ Téléphone

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE: 78, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIÈGE SOCIAL: 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ET OUVEN
R.C.S BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 8

PAGE 44 / 45



★
Appartement 3 pièces, Vichy

117 000 € ou 345 €/mois*

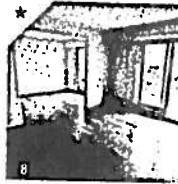
Beau trois pièces de 75 m² à deux pas du centre ville et du marché couvert...

3 p 2 chb 78 m²

Fablen morlet

✉ Contactez-nous

☎ Téléphone



★
Appartement 3 pièces, Vichy

118 000 € ou 348 €/mois*

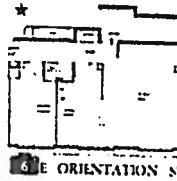
Au calme, dans un immeuble de standing securise bien entretenu avec...

3 p 1 chb 68 m²

Vichy conseil Imm...

✉ Contactez-nous

☎ Téléphone



★
Appartement 4 pièces, Vichy

129 200 € ou 381 €/mois*

Emplacement idéal, au calme tout en etant proche des commodites du Marche...

4 p 2 chb 85 m²

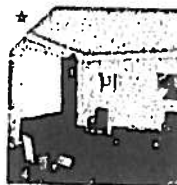
Square habitat



[Site web](#)

✉ Contactez-nous

☎ Téléphone



★
Appartement 3 pièces, Vichy

136 000 € ou 401 €/mois*

Centre ville Vichy, à 2 pas du Marche couvert, ce tres bel appartement au...

3 p 2 chb 92 m²

Safti - ourseau pas...



[Site web](#)

✉ Contactez-nous

☎ Téléphone

Nous notons des annonces sur une base de prix comprise entre 1.200 et 2.000 € par m² pour les appartements du secteur, relatant une grande différence de prix selon leur situation et leur état.

**CABINET GP
ESTIMATION**

ADRESSE PRINCIPALE : 7B, RUE HENRI BARBUSSE - 92110 CLICHY LA GARENNE
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €
SIEGE SOCIAL : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 ST OUVIN
R.C.S BOBIGNY 35244773400042 - APE 7112 B

PAGE 45 / 45



Procédures collectives
Ordonnances diverses

N° de Greffe : P201502534
N° Répertoire Général : 2016025343

AFFAIRE
SARL à associé unique PARC ROYAL
23 rue d'Anjou 75008 Paris

CERTIFICAT

Le greffier du tribunal de commerce de Paris, soussigné, certifie qu'aucun recours sur l'ordonnance sus-référée n'a été formé au greffe à ce jour.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris le 08/12/2016.

LE GREFFIER



Juge-commissaire : Monsieur Jean-Pierre Salabert
Mandataire judiciaire Liquidateur : SELAFA MJA en 'a personne de Me Valérie Leloup-Thomas

DÉSIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant :

1/ d'un ensemble immobilier sis à 10 rue Wilson - 03200 VICHY, cadastré section AY numéro 123, lieudit « 10 rue du Président Wilson » pour une contenance totale de 1 are 60 centiares.

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :

LOT NUMÉRO DOUZE (12) :

Au deuxième étage, un DÉGAGEMENT.

Et les 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

OBERVATIONS ÉTANT ICI FAITE qu'il résulte du titre de vente publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET 1, le 25 AVRIL 2012, volume 2012 P, numéro 1521 que la société dénommée « EURL PARC ROYAL » reste propriétaire pour moitié du lot numéro 12.

LOT NUMÉRO TREIZE (13) :

Au deuxième étage, porte face, un APPARTEMENT portant le numéro 4, composé : entrée, séjour et chambre donnant sur le même balcon, salle de bains – W.C., cuisine.

Et les 97/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO QUINZE (15) :

Au troisième étage, un DÉGAGEMENT.

Et les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO SEIZE (16) :

Au troisième étage, porte du fond en face, un APPARTEMENT portant le numéro 12, composé : séjour/repas avec coin cuisine donnant sur un balcon, deux chambres dont une donnant sur un autre balcon, dégagement, salle de bains – W.C.

Et les 84/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO DIX SEPT (17) :

Au troisième étage, porte du fond à droite, un APPARTEMENT portant le numéro 13, composé : séjour/repas donnant sur un balcon, avec coin cuisine, une chambre donnant sur un autre balcon, salle de bains-W.C.

Et les 59/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

2/ d'un ensemble immobilier sis 12 rue Président Wilson – 03200 VICHY, cadastré section AY numéro 127, lieudit « 12 rue Président Wilson » pour une contenance totale de 9 ares 15 centiares.

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :

DANS LES LOTS DE VOLUME UN (1) ET TROIS (3)

LOT NUMÉRO CENT CINQ (105) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, couloir de droite porte au fond, un APPARTEMENT portant le numéro 7, composé : entrée, W.C., séjour-repas, cuisine, dégagement avec placard, deux chambres dont une avec placard, salle de bains.

Et les 731/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 787/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT HUIT (108) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de gauche, porte du fond à droite, un APPARTEMENT portant le numéro 9, composé : une pièce avec coin cuisine, une salle de bains – W.C.

Et les 223/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 241/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT NEUF (109) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de droite, première porte à gauche, un APPARTEMENT portant le numéro 14, composé : entrée, séjour-repas avec coin cuisine, cellier, une chambre avec placard, une salle de bains, W.C.

Et les 405/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 436/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT DIX (110) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de droite deuxième porte à gauche, un APPARTEMENT portant le numéro 15, composé : entrée, séjour-repas avec coin cuisine, salle de bains – W.C., une chambre.

Et les 312/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 336/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT ONZE (111) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de droite, porte du fond à gauche, un APPARTEMENT portant le numéro 16, composé : entrée, séjour-repas avec coin cuisine, salle de bains -W.C., une chambre.

Et les 341/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 368/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT DOUZE (112) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de droite, porte du fond à droite, un APPARTEMENT portant le numéro 17, composé : entrée avec penderie, séjour-repas avec coin cuisine et placard, salle de bains – W.C., une chambre et une pièce de rangement.

Et les 546/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 588/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT TREIZE (113) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de gauche, porte du fond, un APPARTEMENT portant le numéro 19, composé : entrée avec placard, séjour-repas, cuisine, W.C., deux dégagements dont un avec placard, deux salles de bains, un dressing, deux chambres et un bureau.

Et les 1.378/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 1.484/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT QUATORZE (114) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de gauche, porte de droite, un APPARTEMENT portant le numéro 18, composé : une pièce avec coin cuisine, salle de bains – W.C., placard.

Et les 316/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 340/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT SEIZE (116) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de droite, deuxième porte à gauche, un APPARTEMENT portant le numéro 24, composé : entrée, séjour – repas avec coin cuisine, salle de bains – W.C., une chambre.

Et les 333/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 359/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT DIX SEPT (117) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de droite, porte du fond à gauche, un APPARTEMENT portant le numéro 25, composé : entrée, séjour-repas avec coin cuisine, salle de bains – W.C., une chambre.

Et les 354/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 382/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO CENT DIX HUIT (118) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de droite, porte du fond à droite, un APPARTEMENT portant le numéro 26, composé : entrée avec penderie, séjour-repas avec coin cuisine et placard, salle de bains – W.C., une chambre et une pièce de rangement.

Et les 596/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 642/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMÉRO DEUX CENT CINQ (205) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, une TERRASSE JARDIN portant le numéro 4, face à l'appartement portant le numéro 7.

Et les 166/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 2.302/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

DANS LE LOT DE VOLUME CINQ (5)

Adresse : 12 rue Wilson

LOT NUMÉRO DEUX (2) :

Un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT portant le numéro 2.

Et les 111/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO CINQ (5) :

Un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT portant le numéro 5.

Et les 111/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO SIX (6) :

Un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT portant le numéro 6.

Et les 111/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO SEPT (7) :

Un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT portant le numéro 7.

Et les 111/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO HUIT (8) :

Un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT portant le numéro 8.

Et les 111/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception, ni réserve.

OBSERVATIONS :

En ce qui concerne l'ensemble immobilier cadastré section AY numéro 127 – Lots de volume UN (1) - TROIS (3) – CINQ (5) :

. Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes reçu par Maître Serge POUDEROUX, Notaire Associé à CLERMONT-FERRAND (63), en date du 28 NOVEMBRE 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 23 JANVIER 2006, volume 2006 P, numéro 342 suivi d'une attestation rectificative publiée le 7 AVRIL 2006, volume 2006 P, numéro 1601.

Modifié :

. Aux termes d'un acte reçu par Maître Serge POUDEROUX, Notaire Associé à CLERMONT-FERRAND (63), en date du 16 JUIN 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 26 JUILLET 2010, volume 2010 P, numéro 2526.

En ce qui concerne l'ensemble immobilier sis 12 rue du Président Wilson – 03200 VICHY, cadastré section AY numéro 127 :

. Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS, Notaire Associé à CUSSET (03), en date du 31 MARS 2012, publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 25 AVRIL 2012, volume 2012 P, numéro 1519.

En ce qui concerne l'ensemble immobilier sis 12 rue Wilson – 03200 VICHY, cadastré section AY numéro 127 :

. Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS, Notaire Associé à CUSSET (03), en date du 31 MARS 2012, publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 25 AVRIL 2012, volume 2012 P, numéro 1520.

En ce qui concerne l'ensemble immobilier sis 10 rue Wilson – 03200 VICHY, cadastré section AY numéro 123 :

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Maître CHATEAU, Notaire à VICHY (03), en date du 3 DÉCEMBRE 1962, publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 12 MARS 1963, volume 1274, numéro 45.

Modifié :

. Aux termes d'un acte reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS, Notaire Associé à CUSSET (03), en date du 27 MARS 2012, publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 18 AVRIL 2012, volume 2012 P, numéro 1411.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire, qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi numéro 65-557 du Dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq (art. 48) a abrogé le chapitre II de la loi du Vingt Huit Juin Mil Neuf Cent Trente Huit intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

PRÉAMBULE

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente enchère appartiennent à la société dénommée « EURL PARC ROYAL », ainsi qu'il sera ci-après indiqué.

Ils sont aujourd'hui mis en vente à la suite des faits suivants :

Par jugement du Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 8 SEPTEMBRE 2015, la liquidation judiciaire de la société dénommée « EURL PARC ROYAL » a été prononcée et la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES – M.J.A prise en la personne de Maître Valérie LELOUP-THOMAS désignée comme mandataire liquidateur de ladite liquidation.

Par ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS rendue sur requête en date du 9 JUIN 2016, non frappée d'opposition et publiée au Service de la Publicité Foncière de CUSSET - 1, comme il est sus-indiqué, Monsieur Jean-Pierre SALABERT, Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la société dénommée « EURL PALAIS ROYAL », susnommé, a autorisé la présente vente.

EN LA PERSONNE DE LA SOCIÉTÉ DÉNOMMÉE « EURL PARC ROYAL », PARTIE SAISIE :

L'origine de propriété qui va suivre est extraite des actes suivants, savoir :

En ce qui concerne le bien cadastré section AY n° 123 et section AY n° 127 (lot de volume UN (1)) :

Ces bien et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société dénommée « EURL PARC ROYAL », ci-dessus nommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

1/ La société dénommée « SCI PERROUX », Société Civile Immobilière au capital de 1.000 €, immatriculée sous le numéro 452.165.749 au RCS de CUSSET, dont le siège social est sis 10 rue du Président Wilson – 03200 VICHY (section AY n° 123)

2/ La société dénommée « SCI BONDI », Société Civile Immobilière au capital de 2.000 €, immatriculée sous le numéro 485.205.546 au RCS de CUSSET, dont le siège social est sis 12 rue Wilson – 03200 VICHY (section AY n° 127 – lot de volume 1)

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Philippe BEAUDONNET, Notaire Associé à VICHY (03), en date du 4 FÉVRIER 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 690.000 €EUROS, lequel prix a été payé comptant ainsi que ledit acte en contient quittance.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 27 FÉVRIER 2008, volume 2008 P, numéro 914.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

En ce qui concerne le bien cadastré section AY n° 127 (lot de volume TROIS (3)) :

Ces bien et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société dénommée « EURL PARC ROYAL », ci-dessus nommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La société dénommée « SCI BELLEVUE », Société Civile Immobilière au capital de 150.000 €EUROS, immatriculée sous le numéro 429.431.166 au RCS d'AURILLAC, dont le siège social est sis 26 bis Place du Cézallier – 15160 ALLANCHE.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Philippe BEAUDONNET, Notaire Associé à VICHY (03), en date du 3 OCTOBRE 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de l'EURO SYMBOLIQUE (1,00 €EUROS), lequel prix a été payé comptant ainsi que ledit acte en contient quittance.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 27 OCTOBRE 2008, volume 2008 P, numéro 4253.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

En ce qui concerne le bien cadastré section AY n° 127 (lot de volume CINQ (5)) :

Ces bien et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société dénommée « EURL PARC ROYAL », ci-dessus nommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La société dénommée « SCI BELLEVUE », Société Civile Immobilière au capital de 150.000 €EUROS, immatriculée sous le numéro 429.431.166 au RCS d'AURILLAC, dont le siège social est sis 26 bis Place du Cézallier – 15160 ALLANCHE.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Serge POUDEROUX, Notaire Associé à CLERMOND-FERRAND (63), en date du 16 JUIN 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 240.000 €EUROS, lequel prix a été payé comptant ainsi que ledit acte en contient quittance.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 26 JUILLET 2010, volume 2010 P, numéro 2527.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de la vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L.642-18 et suivants et les articles R.642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur 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 propriétaires 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.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés 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 conditions de la vente.

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne seront portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €uros.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ou le liquidateur 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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

À 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 ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive.

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 au liquidateur.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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 liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

Il en fournira justificatif au Greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le Greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

L'acquéreur peut alors demander au Juge de l'Exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004.

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

ARTICLE 24 – MISE À PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le juge-commissaire soit : **CENT CINQUANTE MILLE €UROS (150.000 €UROS) avec faculté de baisse du prix du quart puis du tiers en cas d'absence d'enchères.**

FAIT À PARIS, LE

Par Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat poursuivant.

Approuvé 0 Ligne rayée nulle et 0 mot rayé nul et 0 renvoi.

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE MANDATAIRE
LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE DENOMMEE "EURL
PARC ROYAL"

DIRE

RELATANT LE PV DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Qu'il entendait compléter comme suit la désignation du cahier des conditions de vente qui précède :

La SCP VERNE - AUBERTIN, Huissiers de Justice Associés à VICHY (03), a dressé le 7 MARS 2017, un procès-verbal de description dont copie est annexée au présent dire.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.

EXPEDITION

Société Civile Professionnelle

**Laurent VERNE
Alice AUBERTIN**

Huissiers de Justice Associés

26, Rue de Paris
03200 VICHY

☎ 04.70.98.22.61
☎ 04.70.97.97.30

scp.verne.aubertin@huissier-justice.fr

IBAN Compte Affecté

CREDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE

FR76 1680 6008 2029 8993 4600 196
Code BIC : AGRIFRPP68

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**
C1106

COUCTION	
EMOULMENT ART. R444-3	520,94
D.E.P. AN. 4444-15 TRANSPORT	7,67
HT	528,61
TVA 20,00 %	105,72
TAXE FORFAITAIRE A/L302 bis Y CCI	14,89
TTC (1)	649,22
FRAS POSTAUX	00,00
TTC (2)	649,22



Références : C001106/SI9/LV
Edité le 07.03.2017

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT, et le SEPT MARS

Nous, Société Civile Professionnelle, Laurent VERNE et Alice AUBERTIN, Huissiers de Justice Associés à la résidence de 03 VICHY y domiciliée 26, Rue de Paris, l'un d'eux soussigné

A LA DEMANDE DE

La SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A., mandataire judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 102 rue du Faubourg Saint Denis, CS 10023 à 75479 PARIS Cédex 10, prise en la personne de Maître Valérie LELOUP-THOMAS, Agissant en qualité de liquidateur de **PARC ROYAL SARLU**, société ayant pour siège social 23 rue d'Anjou chez APF DOMICILIATION 75008 PARIS, et pour activité : Promotion immobilière de logements, Etisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué **Maître Jean-Paul PETRESCHI**, avocat au barreau de Paris, et membre associé de l'AARPI SAINT LOUIS AVOCATS demeurant 2, 4 et 6 rue des Deux Ponts - Ile Saint Louis à 75004 PARIS, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet,

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

PARC ROYAL SARLU ayant son siège social 23 rue d'Anjou Chez APF DOMICILIATION 75008 PARIS,

EN VERTU :

D'une Ordonnance sur requête rendue le 9 juin 2016 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de ladite la société PARC ROYAL,

Et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

Après avoir préalablement attache avec :

- la SAS SQUARE HABITAT, 15 place Charles de Gaulle à Vichy, qui m'a déclaré être Syndic de la copropriété 10 rue du Président Wilson à 03200 Vichy,
- La SCP ORIOU-COULEAU Huissiers de Justice Associés à la résidence de Vichy, qui m'a (après avoir obtenu l'accord de Maître LEBOSSÉ Michèle, mandataire ad'hoc de la société PARC ROYAL), mis en possession le 6 mars 2017 de deux clés permettant l'accès aux lieux,
- Maître Jean-Christophe LITEAUDON, Huissier de Justice à la résidence de 03300 CUSSET, présumé Syndic de la copropriété du 12 rue du Président Wilson à Vichy, qui m'a déclaré ne pas avoir cette qualité ni aucune autre concernant les biens objet des présentes,

Certifie m'être transporté ce jour, aux fins de procéder à la description des lots 12 (Moitié), 13, et 15 à 17 sis 10 rue du Président Wilson à 03200 Vichy cadastrés section AY 123, ainsi que des lots 105, 108 à 114, 116 à 118 et 205 sis 12 rue du Président Wilson à 03200 Vichy, cadastrés Section 127, ainsi enfin que des lots 2 et 5 à 8 sis 12 rue du Président Wilson à 03200 Vichy volume 5 cadastré section AY 127, au-devant des immeubles sis 10 et 12 rue du Président Wilson à 03200 Vichy, où étant à neuf heures, j'ai pu accomplir ma mission de la manière suivante :

Je rencontre sur place Madame Charlotte DUPONT HUGONNE, représentant la SAS SQUARE HABITAT, Syndic de la copropriété du 10 rue du Président Wilson, que j'ai préalablement invitée à se présenter pour m'éclairer sur la consistance des lots visés, Monsieur BARAT Philippe et Madame PETITJEAN Céline, du cabinet de diagnostics immobiliers AGENDA, et Monsieur Gérard BOBILLLOT, serrurier de service.

Les lots à visiter, qui sont tous vides de tout occupant, font partie des immeubles élevés 10 et 12 rue du Président Wilson. Ils relèvent de deux copropriétés dont l'une (Celle du numéro 10) a pour Syndic la SAS SQUARE HABITAT, et dont l'autre (Celle du numéro 12) n'aurait selon les informations recueillies pas de Syndic à ce jour.

Ces immeubles de style sont de belle facture, et ouvrent directement sur les parcs publics intérieurs, en plein cœur de la ville. Leurs façades paraissent en assez bon état. (Voir photos 1 à 3 ci-après annexées). En leurs rez-de-chaussée sont exploités des commerces.

L'entrée pour accéder aux lots consistants en des appartements se fait uniquement par le numéro 12, qui serait fonds servant pour l'accès aux lots 12 à 21 sis dans l'immeuble du 10 rue Wilson.

Nous empruntons, muni des clés en notre possession, la dite porte type alu en état d'usage. Madame DUPONT HUGONE nous aide à localiser les lots à visiter. Pendant que Monsieur BARAT et Madame PETITJEAN commencent leur mission, je me transporte ensuite au-devant de l'accès sis rue Franklin Roosevelt aux fins d'accéder au présumé parking. (Je précise à cet égard que l'accès à ce parking est barré, côté rue Wilson, par une barrière électrique hors d'usage et dont l'ouverture forcée engendrerait des frais manifestement disproportionnés ; Compte tenu de cette situation, je décide d'emprunter l'accès par la rue Roosevelt. Je précise encore que mes nombreuses démarches pour obtenir des clés pour pénétrer par l'un ou l'autre de ces accès se sont révélées vaines, personne n'ayant pu m'éclairer.).

Là étant assisté de Mesdames DUPONT HUGONE Charlotte et BARTHOMEUF Corinne, témoins, et de Monsieur BOBILLOT Gérard, serrurier pour ce requis, je fais procéder par ce dernier à l'ouverture. (Je précise que le rideau métallique qui barre l'accès est simplement abaissé, et que la porte située juste derrière est ouverte lors de notre arrivée ; Monsieur BOBILLOT n'occasionne donc aucune modification audit accès, et remet cet accès, après notre départ des lieux, en le strict état où il se trouvait lors de notre arrivée).

LOTS 2, 5, 6, 7 et 8 :

Ayant ainsi pénétré, nous nous présentons alors au-devant du volume dit « 5 », et constatons que celui-ci consiste en un grand espace ouvert. Je constate en outre qu'à cet instant, aucun lot, et a fortiori les lots à usage de parking 2, 5, 6, 7 et 8, n'est individualisable. Je remarque par ailleurs que le sol est brut de dalles et que murs et plafonds sont vétustes. Je tire de cet espace les clichés 4 à 16.

Je visite ensuite les lots visibles au numéro 12 de la rue Wilson, en m'engageant successivement aux niveaux suivants ;

2^{ème} étage :

LOT 110 : (Photos 17 à 19) : Son sol est habillé de plaques isolantes. Trois de ses quatre pans de murs sont habillés de plaques de plâtre, le dernier étant brut. Son plafond est brut de poutres. Il est équipé de deux portes-fenêtres bois en état.

LOT 112 : (Photos 20 à 27) : Son sol est habillé de plaques isolantes. Le couloir est habillé de plaques de plâtre, tant concernant pans de murs que plafond. (Photos 20 et 21).

La première pièce à gauche et le dégagement à droite présentent trois pans habillés de plaques de plâtre, les autres pans n'étant équipés que de rails. Elle est équipée d'une porte-fenêtre bois en état. (Photos 22 et 23).

La deuxième pièce à gauche présente des murs habillés de plaques de plâtre et un plafond brut. Elle est équipée d'une porte-fenêtre en état. (Photo 24).

La pièce située à la suite, à droite, présente des murs habillés de plaques de plâtre, et son plafond est brut. (Photo 25).

La pièce à droite est dans le même état que la précédente. (Photos 26 et 27).

LOT 111 : (Photos 28 à 32) : Son dégagement présente des murs habillés de plaques de plâtre. La première pièce à gauche présente des murs habillés de plaques de plâtre (A l'exception de deux petits pans), et est équipée d'une porte-fenêtre bois en état. (Photos 28 et 29).

La pièce au fond à gauche présente deux murs sur quatre habillés de plaques de plâtre ; Son plafond est brut, et elle est équipée d'une porte-fenêtre en bois en état. (Photo 30).

La pièce au fond à droite présente des murs habillés de plaques de plâtre, et son plafond est brut. (Photos 31 et 32).

LOT 109 : (1^{er} appartement à gauche) : (Photos 33 à 36) : Il est équipé de deux porte-fenêtres bois en état et d'une fenêtre bois en état. Son sol est habillé de dalles isolantes sur les 4/5èmes environ de sa surface. Deux de ses pans sont habillés de plaques de plâtre, un autre est habillé de la même manière mais sur les 2/3 environ de sa surface seulement, un autre est brut. Le plafond est brut.

LOT 108 : (Photos 37 à 41) : Son sol est habillé de plaques isolantes. Ses murs sont habillés de plaques de plâtre, et son plafond également. Il est équipé d'une porte-fenêtre bois en état. La petite pièce à droite présente le même état général, mais est dépourvue d'ouverture.

3^{ème} étage :

LOT 116 : (Photos 42 à 50) : Son sol est habillé de dalles isolantes, à l'exception de celui de la pièce au fond à droite, habillé de carrelage en très bon état.

La pièce en entrant (Photos 42 à 44) présente des murs habillés de plaques de plâtre, à l'exception de l'un des pans. Elle est équipée d'une fenêtre bois cintrée en état et d'une ouverture de toit. Son plafond est brut.

La pièce au fond à gauche (Photos 45 à 47) présente un seul pan de mur habillé de plaques de plâtre. Les autres pans sont équipés de rails. Elle est équipée d'une fenêtre bois cintrée et d'une ouverture de toit. Son plafond est brut.

La salle de bains (Photos 48 à 50) présente des murs habillés de faïence en très bon état, et un sol carrelé en très bon état. Son plafond est brut.

LOT 117 : (Photos 51 à 54) : Tout son sol est habillé de plaques isolantes.

La pièce en entrant présente des murs habillés de plaques de plâtre, à l'exception de deux des pans, dont un est brut, et l'autre simplement équipé de rails. Son plafond est brut. Elle est équipée d'une ouverture de toit et d'une fenêtre bois cintrée en état. (Photos 51 et 52).

La pièce au fond à gauche présente deux pans habillés de plaques de plâtre, les autres n'étant équipés que de rails. Son plafond est brut. Elle est équipée d'une ouverture de toit et d'une fenêtre bois cintrée en état. (Photo 53).

La pièce à droite présente des murs habillés de plaques de plâtre, et son plafond est brut. (Photo 54).

LOT 118 : (Photos 55 à 61) : Le sol est habillé de dalles isolantes.

Son couloir est habillé de plaques de plâtre, et son plafond est brut. Il est équipé d'une petite ouverture de toit.

La première pièce à gauche et son dégauchement à droite présentent plusieurs des dalles de sol cassées. (Photo 56). Elle est équipée d'une fenêtre cintrée bois en état et d'une ouverture de toit. Ses pans sont habillés, à l'exception de l'un d'entre eux, de plaques de plâtre. Son plafond est brut. (Photo 57).

La deuxième pièce à gauche est équipée d'une fenêtre bois cintrée en état et d'une ouverture de toit. Aucun de ses pans n'est habillé de plaques de plâtre.

La petite pièce à la suite présente trois de ses quatre pans habillés de plaques de plâtre, et son plafond est brut. (Photo 59).

La salle de bains, sur la droite, présente des murs habillés de faïences en très bon état, et le carrelage qui habille son sol est en très bon état. Son plafond est brut. (Photos 60 et 61).

LOT 114 : (Photos 62 à 66) :

La grande pièce en entrant présente des murs habillés de plaques de plâtre, à l'exception d'une petite partie, brute. Son plafond est brut. Elle est équipée d'une porte-fenêtre bois en état.

La pièce à gauche présente des murs habillés de plaques de plâtre, et elle n'a pas de plafond.

LOT 113 : (Photos 67 à 78) : Ses sols sont brut à l'entrée (Photo 67), et habillés de dalles isolantes pour les autres parties visibles. (Le lot est largement encombré).

La grande pièce en entrant (Photos 67 à 71) laisse voir des murs habillés de plaques de plâtre. Elle est équipée de trois fenêtres bois en état, et est dépourvue de plafond, laissant voir les fermes de la charpente.

La pièce à gauche au fond est également dépourvue de plafond (Photo 72), et ses murs sont habillés de plaques de plâtre. Elle est équipée d'une fenêtre bois en état.

A côté se tient une petite pièce dans le même état général, mais dépourvue d'ouverture. (Photo 73)

Le dégagement est dans le même état général. (Photo 74).

Le second dégauchement et la petite pièce à la suite sont dans le même état général. (Photos 75 et 76).

Les deux pièces au fond à droite, équipées d'une porte-fenêtre chacune, bois et en état, sont dans le même état général. (Photos 77 et 78).

Je me transporte alors au-devant des lots sis en le 10 rue du Président Wilson, en les étages respectifs suivants : (Lesquels ne sont accessibles que par une échelle à cet instant) :

3^{ème} étage :

Je précise que les lots 15 et 17 ne sont pas physiquement matérialisés. Je ne peux donc que les décrire dans leur ensemble.

LOTS 15 et 17 : (Photos 79 à 82) : Je constate la présence de deux porte-fenêtres bois en état (Sur le lot 17 : voir photo 79), ainsi qu'une fenêtre bois en état. (Sur le lot 15 : voir photo 80). La surface au sol est habillée sur les 4/5èmes environ de dalles isolantes. (Je constate notamment l'absence de dalles à hauteur de l'entrée : voir photos 81 et 82). Je remarque l'absence d'habillage au plafond, et note que seuls deux des pans sont entièrement habillés de plaques de plâtre.

LOT 16 : (Photos 83 à 89) : Ce lot n'est pas entièrement cloisonné. Il est équipé de deux porte-fenêtres bois en état sur parc, et d'une fenêtre de même facture. Je note l'absence d'habillage au plafond, et constate que le sol est habillé de dalles isolantes.

2^{ème} étage :

LOT 12 : Il consiste en le petit « triangle » visible sur les clichés 90 et 91, et est brut de revêtements à l'exception de l'un des petits pans de murs. Il n'est pas complètement et physiquement matérialisé. Il est dépourvu de plafond.

LOT 13 : (Photos 92 à 96) : Son sol est habillé de dalles isolantes.

Son couloir présente des murs habillés de plaques de plâtre, et est dépourvu d'habillage en son plafond. (Photo 92).

La pièce en entrant présente des murs habillés de plaques de plâtre et un plafond équipé de rails. Elle est éclairée par une porte-fenêtre bois en état. (Photo 93).

La pièce au fond à droite (Photos 94 et 95) présente des murs habillés de plaques de plâtre dont trois sont enfoncées. Son plafond est équipé de rails, et la pièce est éclairée par une porte-fenêtre bois en état.

La pièce dans l'axe présente des murs habillés de plaques de plâtre, et un plafond équipé de rails. (Photo 96).

La pièce à gauche présente le même état général que la précédente, et est éclairée par une fenêtre bois en état. (Photo 97).

Je me transporte à nouveau au 12 rue Wilson, pour visiter les lots 105 et 205, au premier étage.

LOT 105 : (Photos 98 à 101) :

Son couloir présente un sol habillé d'un plancher et jonché de « billes d'isolation ». Le pan de mur à droite est habillé de plaques de plâtre, et le pan à gauche est brut de revêtements. (Photo 98).

Le reste du lot (Photos 99 à 101) est constitué d'une grande pièce non cloisonnée dont le sol est de même nature que dans le couloir, et dont les murs ne sont équipés que de rails. Le plafond n'est équipé que de rails. La pièce est éclairée par trois porte-fenêtres en état.

LOT 205 : (Photos 102 à 106) : Il consiste en le toit-terrasse visible sur ces clichés. (Sur le cliché 102, il s'agit de la partie visible derrière l'arceau béton).

Et, des pignons visibles depuis le toit terrasse, le tire les clichés 107 et 108, qui laissent voir qu'ils sont en état d'usage.

Enfin, des parties communes qui m'ont permis d'accéder aux lots en étages visités, je tire les clichés 109 à 119, qui montrent leur état de vétusté.

Et, à onze heures quarante-cinq, je me retire, après avoir pris soin de refermer les lieux avec les clés en ma possession.

Je précise enfin qu'aux dires du cabinet AGENDA, la surface privative « Loi Carrez » totale des lots objets des présentes est de 771,45 m², étant précisé que le lot 12 n'a pu être mesuré comme étant « non délimité sur le terrain ».

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal, auquel j'ai annexé cent dix-neuf clichés pris et imprimés par mes soins, diagnostics du cabinet AGENDA, ainsi que décomptes récents relatifs aux charges de la copropriété du 10 rue Wilson et plans qui nous ont été transmis par l'agence SQUARE HABITAT.

Le présent acte est composé de cinq feuilles, outre annexes sur ~~4~~ ⁵ feuilles.



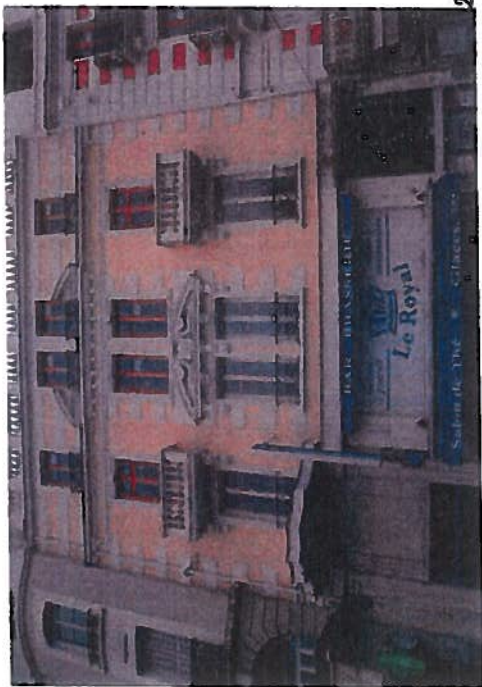


Foto 1

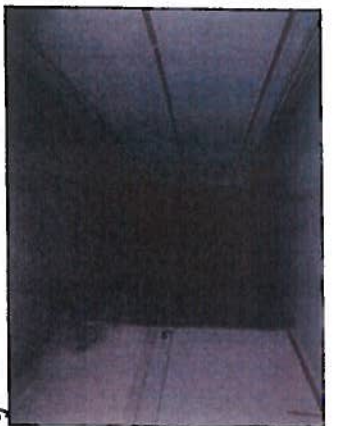
2



4



5



6



7



8



9



10



11



12



15



14



13



16



11



18



19

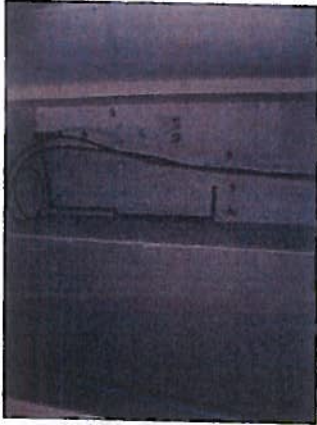


12



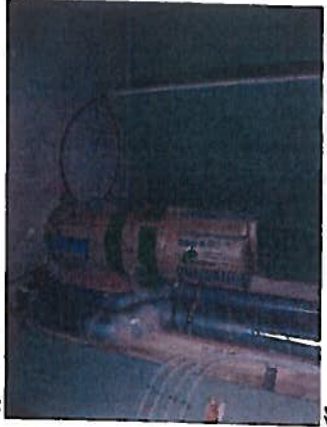
17







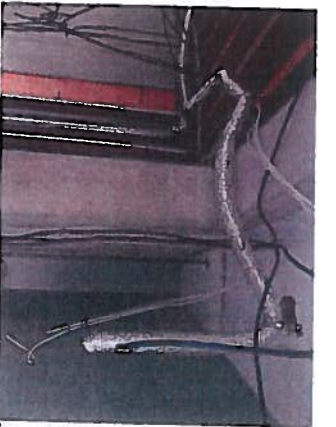
33



32



31



36



35



34



39

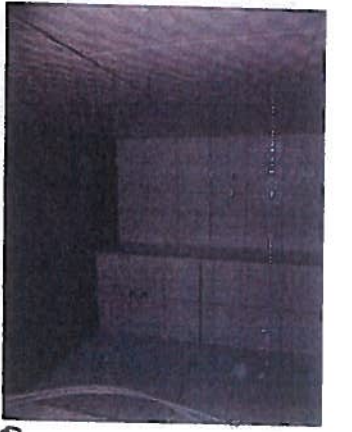
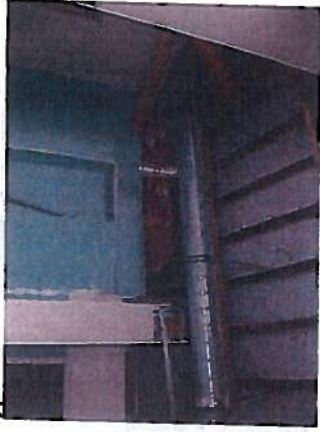
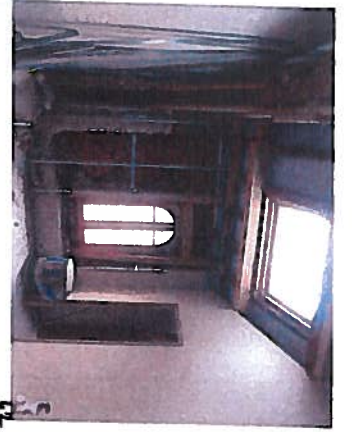


38

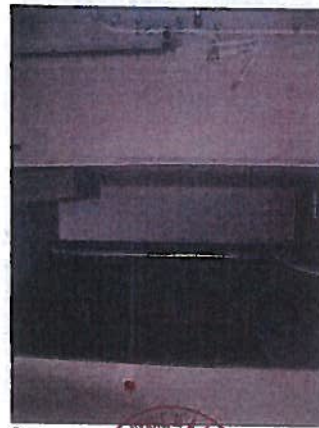
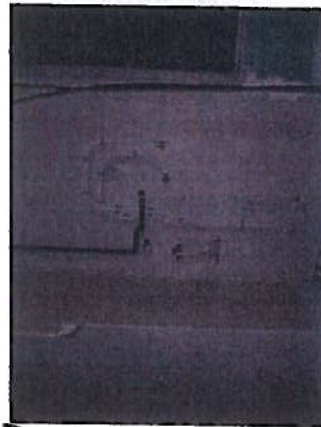
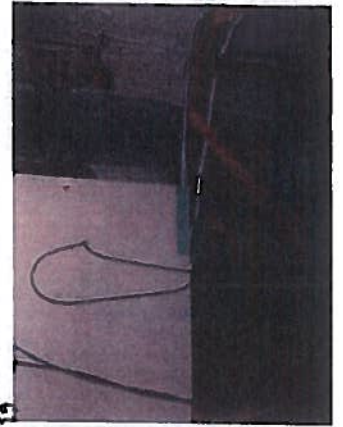


37













76



77



78



79



80



81



82



83



84





87



88



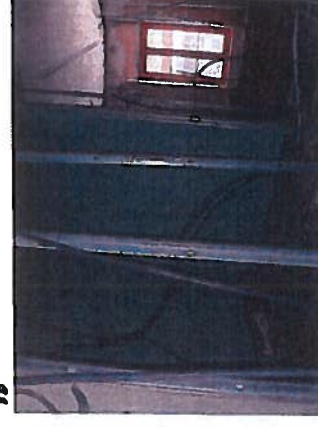
89



90



91



92



93



94



95





95



95



94



99



98



93



62

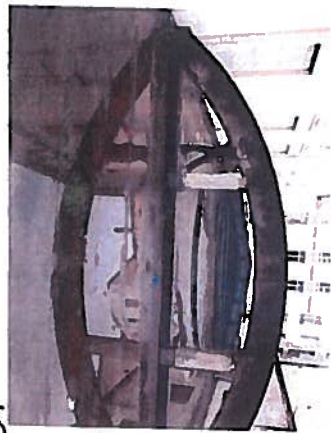


61



60





17



18



11



16



14



15



19



20



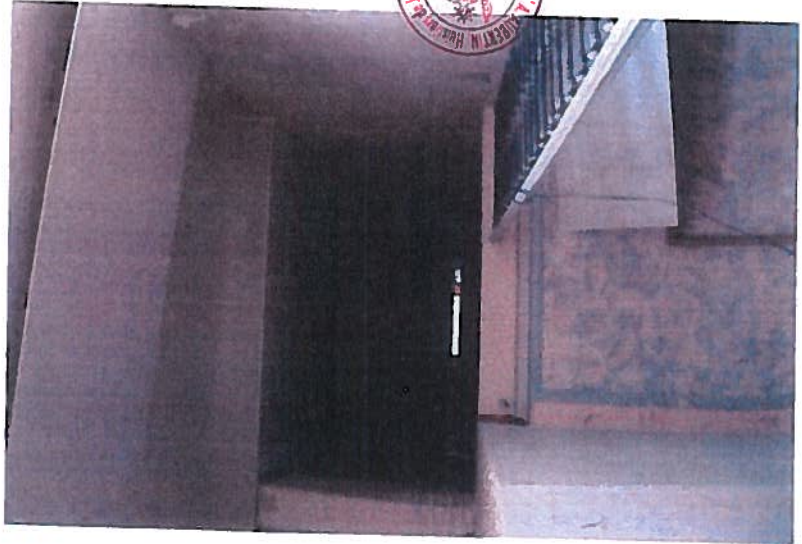
21



0

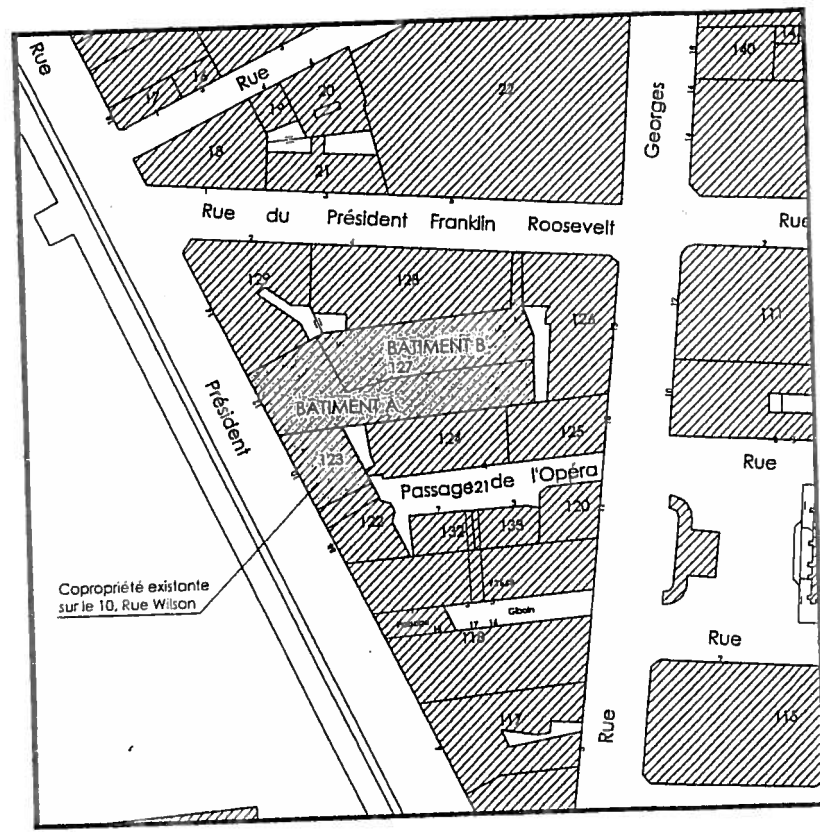
Handwritten text, possibly a signature or name, written in black ink.

119



12 rue Wilson

2



**Jean-Paul SERRE**
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.
26, Avenue de la Croix Saint Martin
03200 VICHY
Tél: 04 70 32 98 70
Fax: 04 70 32 98 71
E-mail: serre.geometre@wanadoo.fr

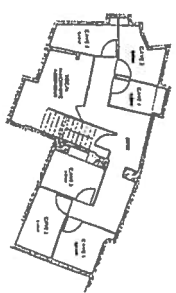
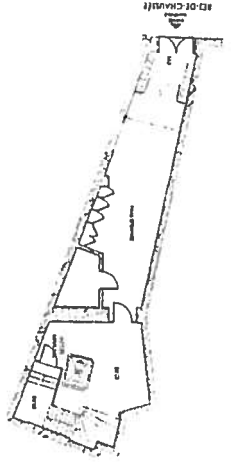
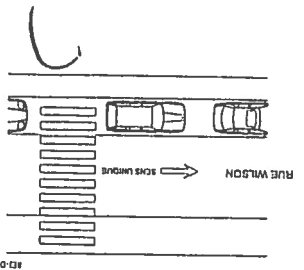
ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Réf.: 081142
décembre 2011
Dessiné par: Y. GAULMIN

ECHELLE: 1/1000



SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSEE



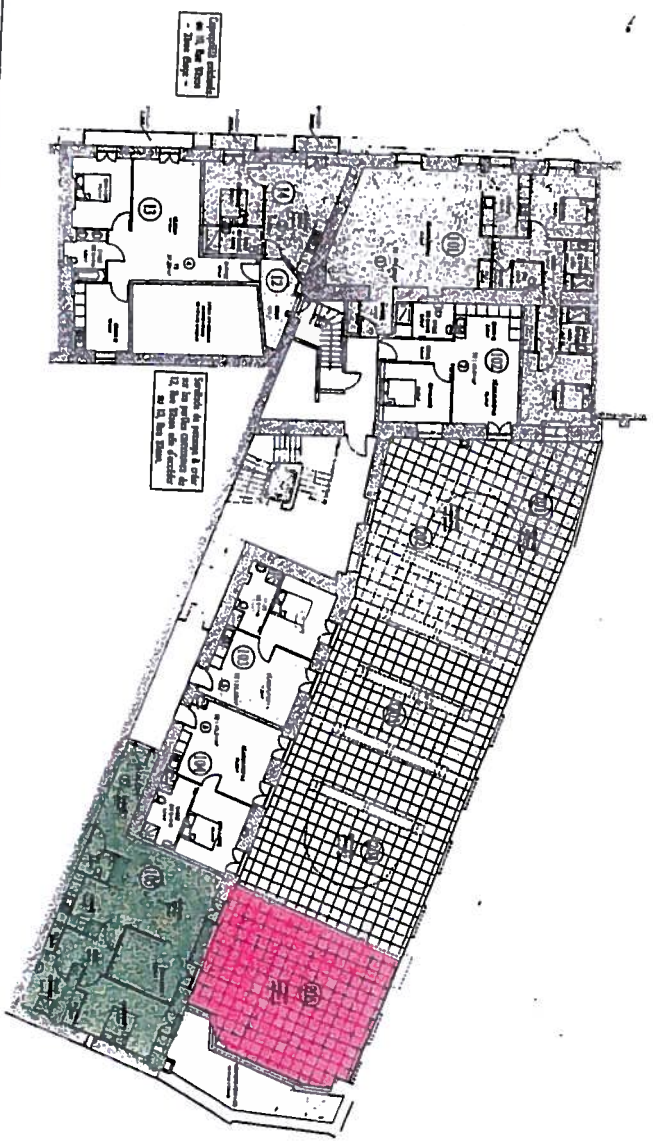
Jean-Paul SERRE
 Architecte-Expert / Fondateur C.P.T.C.
 21, Boulevard de la Poste, 43000 Clermont

Plan de sous-sol et rez-de-chaussée
 Révisé le 12/05/2011
 Plan n° 122

Les surfaces indiquées sur les surfaces profilées sont des surfaces brutes. Les surfaces indiquées sur les surfaces pleines sont des surfaces nettes. Les surfaces indiquées sur les surfaces pleines sont des surfaces nettes.

1er ETAGE

5



Propriété cadastrale
 n° 12, Rue Wilson
 - Plan 5000 -

Indice de permis à jour
 de la partie cadastrale de
 n° 12, Rue Wilson

Plan: 1/2000 et copie de plan
 cadastrale n° 12, Rue Wilson
 (copie de plan)
 Date de mise à jour: 2011
 11, Avenue de la République
 03 000 VICHY

Le plan est conforme aux données cadastrales
 de la commune de Vichy. Les données cadastrales
 sont à jour au 31/12/2011.

M.A. 2011 / 2
 décembre 2011
 Dessiné par: Y. GAILLARD

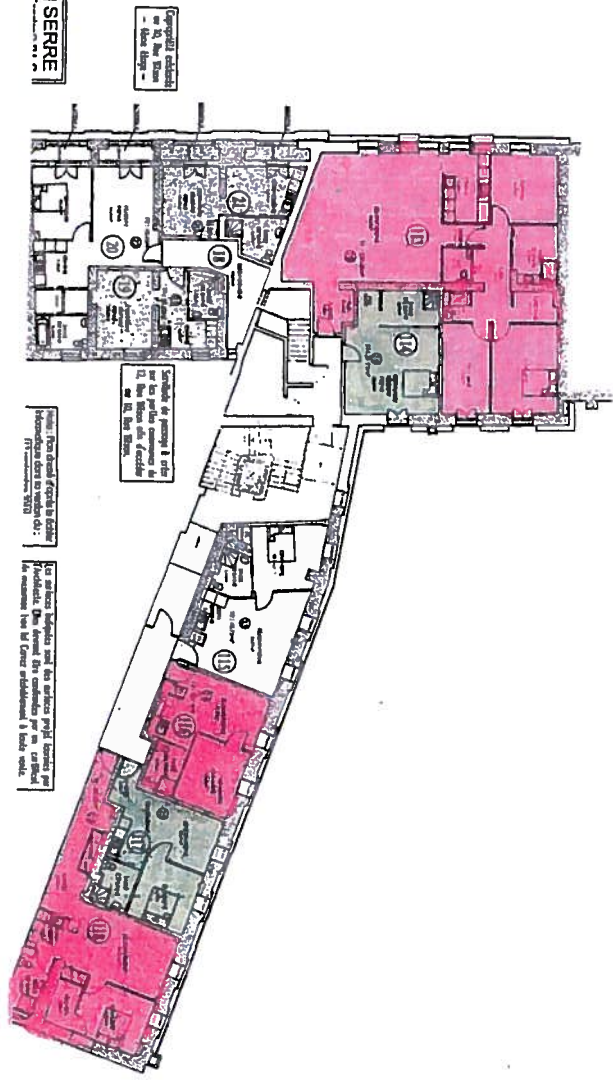
GP
Jean-Paul SERRE
 Directeur-Equipier Fondateur S.A.P.L.A.
 24, Avenue de la Côte Saint-Rémy
 75014 PARIS
 Tél. 01 70 32 88 11
 Fax 01 70 32 88 11
 Email: jean_serre@jean-serre.com

COMMUNE DE VICHY
COPROPRIETE
12, Rue du Président Wilson
Cadastrée Section AY n° 127 - Volumes n° 1 et 3
Echelle : 1/200



3ème ETAGE

COMMUNE DE VICHY
COPROPRIETE
12, Rue du Président Wilson
Cadastrée Section AY n° 127 - Volumes n° 1 et 3



Jean-Paul SERRE

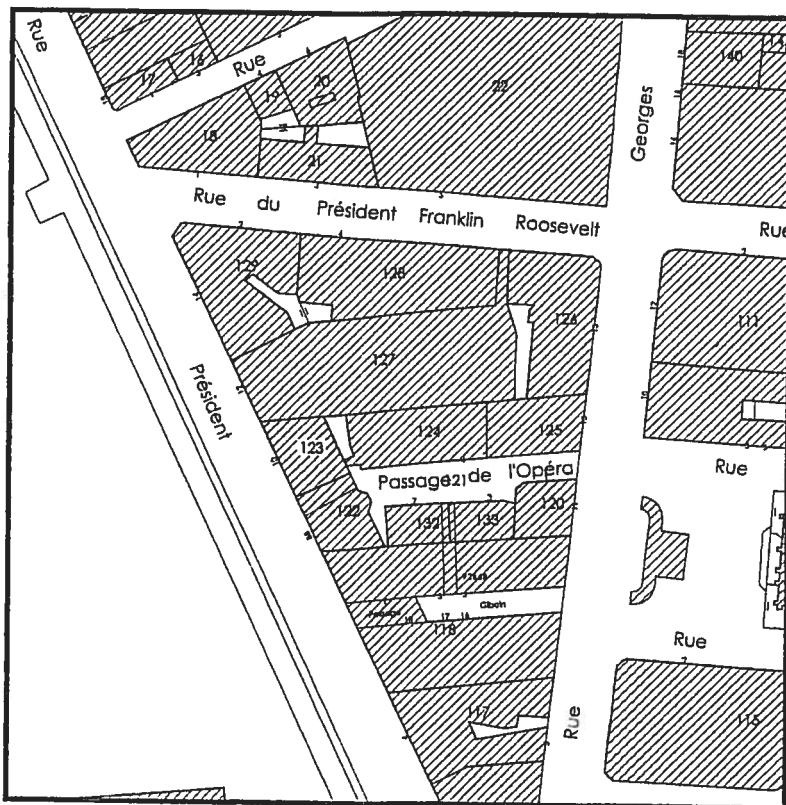
Propriété indivise
de M. Jean Serre
- plan 1/200 -

Parties de passage à titre
de passage et de
accès aux locaux
de la copropriété
et de la ville.

Les parties communes sont les parties
qui sont destinées à l'usage
commun des copropriétaires
et qui sont situées dans les
parties communes de la
copropriété.

Les parties communes sont les parties
qui sont destinées à l'usage
commun des copropriétaires
et qui sont situées dans les
parties communes de la
copropriété.

10 rue Wilson



GP
Jean-Paul SERRE
 Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.
 26, Avenue de la Croix Saint Martin
 03200 VICHY
 Tél: 04 70 32 98 70
 Fax: 04 70 32 98 71
 E-mail: serre.géometre@wanadoo.fr

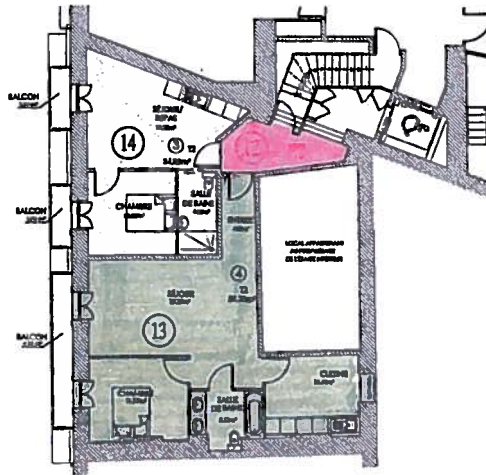
ORDRE DES
 GEOMETRES-EXPERTS

Réf. : 081142
 mars 2011
 Dessiné par : Y. GAULMIN

ECHELLE : 1/1000

Modificatif de
COPROPRIETE
10, Rue du Président Wilson
Cadastrée Section AY N° 123
Echelle : 1/200

2ème ETAGE



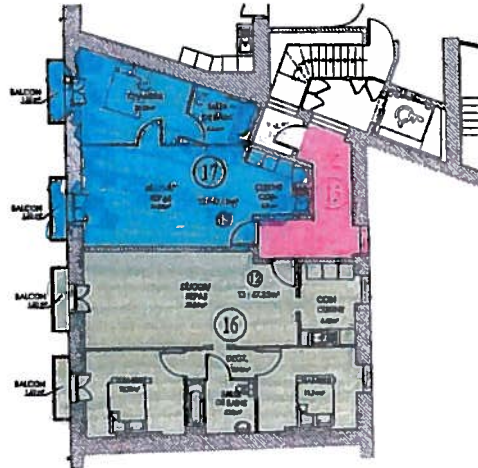
**Jean-Paul SERRE**
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.
26, Avenue de la Croix Saint Martin
03200 VICHY
Tél: 04 70 32 88 70
Fax: 04 70 32 88 71
E-mail : serre.géometre@wanadoo.fr

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Réf. : 081142
mars 2011
Dessiné par : Y. GAULMIN

Modificatif de
COPROPRIETE
10, Rue du Président Wilson
Cadastrée Section AY N° 123
Echelle : 1/200

3ème ETAGE



**Jean-Paul SERRE**
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.
28, Avenue de la Croix Saint Martin
03200 VICHY
Tél: 04 70 32 88 70
Fax: 04 70 32 88 71
E-mail : serra.geometre@wanadoo.fr

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Réf. : 081142
mars 2011
Dessiné par : Y. GAULMIN

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE
MANDATAIRE LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE
DENOMMEE "EURL PARC ROYAL"

DIRE

RELATANT LES RENSEIGNEMENTS
D'URBANISME

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter l'article DEUX SERVITUDES des conditions de la vente du cahier qui précède, il donne ci-après copie des différents certificats d'urbanisme qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.



Vichy, le 19 janvier 2017

L'Adjoint au Maire,

Maître Jean-Paul PETRESCHI
Avocat
2, 4 et 6 rue des Deux Ponts
Ile Saint-Louis
75004 PARIS

Direction des Affaires Générales
Service Hygiène-Salubrité
Service Sécurité.
N°5/2017

Réf V900195

Maître,

J'ai bien reçu votre courrier relatif à une demande de certificat d'Hygiène-Salubrité pour les lots 12, 13, 15, 16, 17, 105, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118 et 205 sis, 10-12 avenue Président Wilson à Vichy et cadastrés AY 127 et AY 123.

Aucun certificat d'Hygiène n'est délivré par le Service Hygiène-Salubrité. Toutefois, je vous confirme qu'aucune mise en cause n'a été effectuée auprès des services municipaux au titre de l'hygiène ou de la salubrité pour ce bien.

A ce jour, aucun arrêté préfectoral n'a déclaré la zone d'implantation du bien cité en référence comme contaminée par les termites.

La ville de Vichy atteste que l'immeuble sis à la dite adresse ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure de péril.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Maître, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Docteur Evelyne VOITELLIER
Adjointe déléguée à l'Hygiène et à la Salubrité Publique

MAIRIE DE
VICHYCERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° CU 03310 17 A0106

Demande déposée le 25/01/2017

Terrain sis à : 12 rue du Président Wilson
- 03200 VICHYRéférences cadastrales : AV0127
Superficie : 915,00 m²Demandeur : Maître PETRESCI Jean-Paul
Adresse : 2 à 6 rue des Deux Ponts
Île Saint-Louis
75004 PARIS**I DROIT DE PREEMPTION**

DPUR Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

Bénéficiaire du droit de préemption

VICHY Communauté

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetées.

La loi égalité et citoyenneté, adoptée le 22 décembre 2016, prévoit le transfert automatique et définitif de la compétence Plan Local d'Urbanisme en cas de fusion mixte c'est-à-dire dans le cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunal (EPCI) dont au moins l'un des anciens EPCI était compétent en la matière.

En application de ce texte la nouvelle communauté d'agglomération dénommée Vichy Communauté, issue de la fusion de Vichy Val d'Allier et de la Montagne Bourbonnaise, est donc compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2017.

L'article L.211-2 du code de l'urbanisme prévoit que la compétence d'un EPCI en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain (DPU).

Vichy Communauté titulaire du DPU pourra déléguer son droit à une collectivité locale (la commune par exemple) à l'occasion de l'aliénation d'un bien ou sur une ou plusieurs parties des zones concernées par le DPU (article L.213-3 du code de l'urbanisme).

II DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

PLU approuvé le 31/03/2006 modifié par Delibérations du Conseil Municipal les 2 mars 2007, 25 septembre 2009, 18 juin 2010, 20 décembre 2013 et 3 octobre 2014, et mis en révision générale le 3 octobre 2014 également

Zone : UA

Emprise au sol : pas de règle particulière fixée

Lotissement : NEANT

III NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager transformée en SPR site patrimonial remarquable par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016

& Patrimoine architectural de grande valeur - démolition interdite

Arch Périmètre de protection des sites archéologiques

AS1 Périmètre de protection des eaux minérales

T5 Protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement des aérodomes-Aérodomes de Vichy Charmeil : décret ministériel du 14/11/1975

VELUM UAS Hauteur absolue 29 m - Hauteur à l'égout 25 m

IV INFORMATIONS

- Frappé par un arrêté de péril ou d'insalubrité
- Le département de l'Allier n'est pas concerné par les termites.
- Aucune zone de carrière sur le territoire de la commune de VICHY.
- Pour des renseignements concernant l'eau veuillez vous adresser à la CBSE (4 avenue de la Croix Saint Martin - BP 2856 - 03708 Vichy Cedex - 04 70 58 84 30). L'assainissement est géré par les services de la Communauté d'Agglomération VICHY VAL D'ALLIER (9 place Charles de Gaulle - CS 92956 - 03209 VICHY Cedex - 04 70 96 57 00).
- Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs : dossier communal d'information avec cartographie consultable auprès du Service Urbanisme de la Ville de Vichy, 14 rue du Maréchal Foch et sur le site Internet de la Préfecture de l'Allier.
- Pas d'exercice du droit de préemption sur les baux commerciaux et les fonds de commerce ou artisanaux
- Délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2007 pour l'instauration d'une taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles
- Voies communales

V AUTRES SERVITUDES CONCERNANT LE TERRAIN

Prévention du risque sismique Prévention du risque sismique - Zone de sismicité II aléa faible
 Plomb Risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral du 5 mars 2002)
 Zones de bruit Arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Allier consultable sur le site internet de la Préfecture de l'Allier et au Service Urbanisme de la Ville de Vichy.

VI CERTIFICAT D'ALIGNEMENT ET DE NUMEROTAGE

Je soussigné, Claude MALHURET, Maire de Vichy atteste que la parcelle cadastrée AY0127
 - est située : **12 rue du Président Wilson et rue du Président Franklin Roosevelt sans numéro de voirie** (entre le n° 6 et le n° 8) à **VICHY**
 - **n'est pas frappée d'alignement**

VII OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**VIII TAXES ET CONTRIBUTIONS**

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement
- Part communale : 3% ou 5% (3 secteurs commerciaux)
- Part départementale (Protection des Espaces Naturels Sensibles et Dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) : 1,24%
- Archéologie préventive : 0,4 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Depuis le 1^{er} janvier 2015, seules sont exigibles sur le territoire communal de Vichy :
- cessions de terrains ou de locaux en application de l'article R 332-16 du CU
 - participation à la réalisation d'équipements publics dans le cadre d'un projet urbain partenarial
 - participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 du CU
 - participation pour la réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du CU.

VICHY, le 27 janvier 2017
 Pour le Maire, Frédéric AGUILERA
 Adjoint Délégué à l'Urbanisme



LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

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

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Autorisation de Lotir, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable)

ATTENTION :

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 305,€

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

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

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles mêmes, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 170 m².

DIVISIONS DES TERRAINS

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

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (article L.315-1 du Code de l'urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (article L.111-5 du Code de l'urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R.160-5 du même code.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 305 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

Mairie de Vichy - Service Urbanisme - 04 70 30 17 24

MAIRIE DE
VICHYCERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° CU 03310 17 A0105

Terrain sis à : 10 Rue du Président Wilson
- 03200 VICHYRéférences cadastrales : AY0123
Superficie : 160,00 m²

Demande déposée le 25/01/2017

Demandeur : Maître PETRESCHI Jean-Paul
Adresse : 2 à 6 rue des Deux Ponts
Île Saint-Louis
75004 PARIS**I DROIT DE PREEMPTION**

DPUR Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

Bénéficiaire du droit de préemption

VICHY Communauté

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetées.

La loi égalité et citoyenneté, adoptée le 22 décembre 2016, prévoit le transfert automatique et définitif de la compétence Plan Local d'Urbanisme en cas de fusion mixte c'est-à-dire dans le cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dont au moins l'un des anciens EPCI était compétent en la matière.

En application de ce texte la nouvelle communauté d'agglomération dénommée Vichy Communauté, issue de la fusion de Vichy Val d'Allier et de la Montagne Bourbonnaise, est donc compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2017.

L'article L.211-2 du code de l'urbanisme prévoit que la compétence d'un EPCI en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain (DPU).

Vichy Communauté titulaire du DPU pourra déléguer son droit à une collectivité locale (la commune par exemple) à l'occasion de l'aliénation d'un bien ou sur une ou plusieurs parties des zones concernées par le DPU (article L.213-3 du code de l'urbanisme).

II DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

PLU approuvé le 31/03/2006 modifié par Délibérations du Conseil Municipal les 2 mars 2007, 25 septembre 2009, 18 juin 2010, 20 décembre 2013 et 3 octobre 2014, et mis en révision générale le 3 octobre 2014 également.

Zone : UA

Emprise au sol : pas de règle particulière fixée

Lotissement : NEANT

III NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

VELUM UA5 Hauteur absolue 29 m - Hauteur à l'égout 25 m

Arch Périmètre de protection des sites archéologiques

ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager transformée en SPR site patrimonial remarquable par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016

& Patrimoine architectural de qualité

AS1 Périmètre de protection des eaux minérales

T5 Protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement des aérodrômes-Aérodrome de Vichy Charneil : décret ministériel du 14/11/1975

IV INFORMATIONS

- Frappé par un arrêté de péril ou d'insalubrité
- Le département de l'Allier n'est pas concerné par les termites.
- Aucune zone de carrière sur le territoire de la commune de VICHY.
- Pour des renseignements concernant l'eau veuillez vous adresser à la CBSE (4 avenue de la Croix Saint Martin - BP 2856 - 03208 Vichy Cedex - 04 70 58 84 30). L'assainissement est géré par les services de la Communauté d'Agglomération VICHY VAL D'ALLIER (9 place Charles de Gaulle - CS 92956 - 03209 VICHY Cedex - 04 70 96 57 00).
- Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs : dossier communal d'information avec cartographie consultable auprès du Service Urbanisme de la Ville de Vichy, 14 rue du Maréchal Foch et sur le site Internet de la Préfecture de l'Allier.
- Pas d'exercice du droit de préemption sur les baux commerciaux et les fonds de commerce ou artisanaux
- Délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2007 pour l'instauration d'une taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles
- Voie communale

V AUTRES SERVITUDES CONCERNANT LE TERRAIN

Plomb Risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral du 5 mars 2002)
 Prévention du risque sismique Prévention du risque sismique - Zone de sismicité II à faible
 Zones de bruit Arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Allier consultable sur le site internet de la Préfecture de l'Allier et au Service Urbanisme de la Ville de Vichy.

VI CERTIFICAT D'ALIGNEMENT ET DE NUMEROTAGE

Je soussigné, Claude MALHURET, Maire de Vichy atteste que la parcelle cadastrée AY0123
 - est située : **10 rue du Président Wilson et 10 passage de l'Opéra (privé) à VICHY**
 - **n'est pas frappée d'alignement**

VII OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**VIII TAXES ET CONTRIBUTIONS**

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement
- Part communale : 3% ou 5% (3 secteurs commerciaux)
- Part départementale (Protection des Espaces Naturels Sensibles et Dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) : 1,24%
- Archéologie préventive : 0,4 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Depuis le 1^{er} janvier 2015, seules sont exigibles sur le territoire communal de Vichy :
- cessions de terrains ou de locaux en application de l'article R 332-16 du CU
 - participation à la réalisation d'équipements publics dans le cadre d'un projet urbain partenarial
 - participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 du CU
 - participation pour la réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du CU.

VICHY, le 27/01/2017
 Pour le Maire, Frédéric AGULERA
 Adjoint Délégué à l'Urbanisme



LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

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

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(*Permis de Construire, Autorisation de Lotir, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable*)

ATTENTION :

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 305.€

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

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

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenus de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles mêmes, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'exécède pas 170 m².

DIVISIONS DES TERRAINS

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

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (*article L.315-1 du Code de l'Urbanisme*). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (*article L.111-5 du Code de l'Urbanisme*), sauf exceptions prévues à l'article R.160-5 du même code.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 305 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

Mairie de Vichy --Service Urbanisme -- 04 70 30 17 24

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE MANDATAIRE
LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE DENOMMEE "EURL
PARC ROYAL"

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de la vente du cahier qui précède, elle annexe ci-après copie de l'état descriptif de division en volumes établi par Maître Serge POUDEROUX, Notaire Associé à CLERMONT-FERRAND (63), en date du 28 NOVEMBRE 2005 publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 23 JANVIER 2006, volume 2006 P, numéro 342 suivi d'une attestation rectificative publiée le 7 AVRIL 2006, volume 2006 P, numéro 1601.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.



2006 D N° 502
EDDI

Date : 23/01/2006
Volume : 2006 P N° 342

(pour l'établissement)

13490

75,00 EUR

**BUREAU
DES
HYPOTHEQUES**

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 75,00 EUR

2006 D N° 2376
ATTR

Date : 07/04/2006
Volume : 2006 P N° 1601

DROITS : Néant



Salaires : 15,00 EUR

Droits : Néant

AB / ASC

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES D'un IMMEUBLE
cadastré section AY numéro 127 sis à VICHY (03200)

L'an DEUX MILLE CINQ
Le VINGT HUIT NOVEMBRE
En l'Office Notarial



Maître Serge POUDEROUX, docteur en Droit, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Serge POUDEROUX", titulaire d'un Office notarial dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), 10 rue Laënnec, soussigné,
A reçu le présent acte authentique contenant division en volumes à la requête de la personne ci-après identifiée.

REQUERANT

La société dénommée « SCI DE BELLEVUE », société civile au capital de 150.000 Euros, dont le siège est à ALLANCHE (15160), 26 Bis Place du Cézallier, identifiée au SIREN sous le numéro 429 431 166 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AURILLAC.

PRESENCE OU REPRESENTATION

La SCI DE BELLEVUE est ici représentée par :
Madame Sylviane SABATIER et Monsieur Gilles BROCARD, ici présents, agissant en qualité de gérants de ladite société.

LEQUEL, préalablement à l'établissement de la division en volumes faisant l'objet des présentes a EXPOSE ce qui suit :

EXPOSE

EXAMEN DU TITRE

Ledit ensemble immobilier appartient à la SCI DE BELLEVUE, requérant aux présentes,

par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Madame Marie Antoinette COTTE, retraitée, demeurant à LUNEL (34400), 65 Place Henri Becquerel, divorcée en premières nocces de Monsieur Marie Guy Léon Claude GONDEAU, divorcée en secondes nocces de Monsieur Robert Jean JAY et épouse en troisièmes nocces de Monsieur David Yves Virgile CORDIER, Née à THIERS (63300) le 22 mars 1936.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Brigitte RIVOIRE-LETELLIER, notaire associée à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 3 septembre 2002 volume 2002 P numéro 3.037.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT SOIXANTE NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE CINQ EUROS (269.835,00 €) payé comptant au moyen d'un prêt de pareille somme, consenti aux termes du même acte par la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL, et quittancé à l'acte.

Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers a été prise au profit de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL, au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 3 septembre 2002 volume 2002 V numéro 827, pour sûreté de la somme en principal de 269.835 Euros, avec effet jusqu'au 30 août 2019.

Antérieurement

Ledit ensemble immobilier appartenait à Madame COTTE-CORDIER par suite des faits et actes suivants :

Du chef de la communauté COTTE-VIDAL

Ledit bien dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame COTTE-VIDAL, ci-après nommés, par suite de l'acquisition que Mr COTTE en avait faite au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Auguste Pierre Antoine AUBRY, propriétaire, et Madame Edith Léontine GUERIN, son épouse, demeurant ensemble à CLERMONT-FERRAND (63000), 22 rue Gaultier de Biauzat ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître MONTAGNE, notaire à CHABRELOCHE (63250), et Maître Joseph RIVOIRE, notaire à SAINT-REMY-SUR-DUROLLE (63350), le 11 décembre 1940 dont une copie authentique avait été publiée au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 2 janvier 1941 volume 472 numéro 2.

Donation à Mme COTTE-CORDIER

Ledit bien appartient à Madame COTTE-CORDIER, sus-nommée, par suite de la donation entre vifs par préciput et hors part qui lui en a été faite par ses père et mère :

Monsieur Jean Jacques COTTE, retraité, et Madame Marthe VIDAL, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-REMY-SUR-DUROLLE (63350) ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître Brigitte RIVOIRE-LETELLIER, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 31 mai 1992 dont une copie authentique avait été publiée au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 9 juin 1992 volume 1992 P numéro 1.761.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges viagères qui se sont éteintes par suite des décès des donateurs, savoir :

- le 9 juin 1992 à MONTPELLIER (34000) pour Mr COTTE ;
- le 6 septembre 2001 à TEYRAN (34820) pour Mme COTTE.

CECI EXPOSE, il est passé à l'établissement l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble cadastré section AY numéro 127 ci-après.

Il se présente de la façon suivante :

- I. - Désignation de l'immeuble
- II. - Division de l'immeuble en lots de volumes.
- III. - Plans et coupes
- IV. - Conditions

DIVISION EN VOLUMES

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier, objet des présentes est édifié sur un terrain sis 12 rue du Président Wilson - 03200 VICHY.

Ledit terrain est cadastré sur la commune de VICHY sous les références suivantes :

Commune	Section	Lieu-dit	Numéro	Contenance
VICHY	AY	Rue du Président Wilson	127	00ha 9a 15ca

- Ce terrain est limité:
- Au Nord - par les parcelles AY 128-129
 - Au Sud - par les parcelles AY 123-124-125
 - A l'Est - par la parcelle AY 126.
 - A l'Ouest - par la rue du Président Wilson.

Cet ensemble immobilier comprend des locaux à usage commercial : magasin, brasserie et hôtel.

II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS DE VOLUMES

Il est précisé que l'ensemble immobilier, objet des présentes, ne sera pas régi par la loi du 10 juillet 1965 en tant qu'elle institue le régime de la copropriété des immeubles-bâti. A cette fin, le présent état descriptif identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété dans le cadre du régime du droit de superficie. Il énonce également l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes, qui permettent leur coexistence.

II.1 - Observations préalables

Préalablement à la définition des lots de volume, il est précisé ce qui suit :

- > Chaque volume est décrit dans sa composition, sa surface, sa partie basse, sa partie haute.
- > Chaque volume est défini en planimétrie par des points en coordonnées X et Y (système indépendant), et en altimétrie par des niveaux inférieurs et supérieurs référencés au Nivellement Général de la France (altitude normale).
- > Les surfaces sont exprimées en mètres carrés et définissent les surfaces de base des volumes. Elles ont été calculées d'après les éléments relevés sur place par la SELARL GEOVAL et sont par suite approchées. Il s'agit des superficies des bases des volumes et non les superficies utiles.
- > Chaque lot de volume comprendra l'ensemble des ouvrages compris verticalement entre :
 - d'une part les dalles formant le plancher bas, y compris ces dalles, mais non compris leurs revêtements éventuels en sous-face,
 - d'autre part les dalles formant le plancher haut, non compris ces dalles, mais y compris leurs revêtements en sous-face.
- > Les murs verticaux et les structures verticales séparant deux volumes sont mitoyens entre ces deux volumes. Le tout sans exception et parti pris différent résultant de la désignation des lots ci-après effectuée dans les plans ci-annexés. En effet, par exception, il pourra résulter des plans que les murs verticaux et les structures séparant deux volumes seront propriété privative d'un volume.
- > Lorsque les murs sont situés en périphérie des bâtiments, ils sont inclus dans le volume bâti, au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs.
- > Les volumes incluant le tréfonds comprennent les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et

à la stabilité de l'ensemble immobilier.

> A chacun des lots ci-après désignés est attaché, en cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, le droit de réaliser des constructions et aménagements permis à l'intérieur des volumes, conformément à leur destination et au permis de construire et à ses éventuels modificatifs, et à charge pour chacun des constructeurs de se conformer aux prescriptions administratives et à la législation en vigueur, ainsi qu'aux stipulations du cahier des charges établi entre les propriétaires des lots.

> Chaque lot supportera ou bénéficiera selon le cas des diverses servitudes nécessaires au fonctionnement de l'ensemble, compte tenu de la division en volumes et notamment des servitudes d'appui, d'accrochage, de passage, de prospect, de vues, et celles liées aux réseaux, mitoyennetés, surplomb.

> Le propriétaire de chacun des volumes demeure naturellement libre de soumettre son propre lot de volume au régime de la copropriété en le fractionnant en parties privatives et parties communes.

II.1 - Désignation des lots de volumes

Le bien immobilier ci-dessus est divisé en trois volumes. Pour les besoins de la publicité foncière, chacun de ces volumes est identifié au moyen d'un lot, divisé en sous volumes de forme géométrique simple pour permettre une description plus aisée des volumes, et ayant la désignation suivante :

LOT numéro 1 (volume 1)

Le lot de volume 1 est à usage d'hôtel et comprend caves, buanderie et chaufferie en sous-sol, hall et réception au rez-de-chaussée, atelier en demi-niveau, chambres sur trois niveaux, et terrasse au premier étage.

Le volume 1, composé de 7 sous volumes, est défini par les points consignés aux tableaux ci-après :

SOUS VOLUME 1a (caves et chaufferie hôtel)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
114	9967.058	49989.757	Sans limitation	255.44
116	9976.018	49991.772	Sans limitation	255.44
117	9981.395	49992.110	Sans limitation	255.44
118	9982.117	49986.250	Sans limitation	255.44
119	9976.076	49985.871	Sans limitation	255.44
120	9976.190	49983.632	Sans limitation	255.44
115	9970.073	49983.239	Sans limitation	255.44

Pour une surface de 91 m² au sous-sol.

L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

SOUS VOLUME 1b (hall et réception hôtel)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
112	9954.418	49982.235	255.44	260.81
146	9953.275	49984.715	255.44	260.81
122	9968.586	49987.991	255.44	260.81
123	9972.120	49990.248	255.44	260.81
124	9973.337	49989.251	255.44	260.81
125	9975.886	49989.588	255.44	260.81
132	9975.940	49988.530	255.44	260.81
120	9976.190	49983.632	255.44	260.81
115	9970.073	49983.239	255.44	260.81

Pour une surface de 100 m² au rez-de-chaussée.

L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

L'altitude 260.81 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (intérieur).

SOUS VOLUME 1c (atelier hôtel)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
120	9976.190	49983.632	258.65	260.81
132	9975.940	49988.530	258.65	260.81
133	9981.146	49988.864	258.65	260.81
134	9981.308	49986.344	258.65	260.81
135	9988.330	49986.795	258.65	260.81
136	9988.168	49989.315	258.65	260.81
137	9992.896	49989.618	258.65	260.81
138	9992.691	49992.819	258.65	260.81
130	9999.546	49993.249	258.65	260.81
131	10003.609	49993.504	258.65	260.81
111	10004.069	49985.421	258.65	260.81

Pour une surface de 154 m² au demi-niveau entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

L'altitude 258.65 correspond au niveau inférieur de la dalle du demi-niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.

L'altitude 260.81 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (intérieur).

SOUS VOLUME 1d (chambres hôtel)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
100	9948.884	49994.243	260.81	Sans limitation
113	9962.224	50000.206	260.81	Sans limitation
101	9962.630	50000.388	260.81	Sans limitation
139	9967.384	49990.124	260.81	Sans limitation
140	9975.998	49992.081	260.81	Sans limitation
141	9999.526	49993.559	260.81	Sans limitation
110	10003.591	49993.814	260.81	Sans limitation
131	10003.609	49993.504	260.81	Sans limitation
111	10004.069	49985.421	260.81	Sans limitation
120	9976.190	49983.632	260.81	Sans limitation
115	9970.073	49983.239	260.81	Sans limitation
112	9954.418	49982.235	260.81	Sans limitation
146	9953.275	49984.715	260.81	Sans limitation

Pour une surface de 532 m² aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages.
L'altitude 260.81 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (intérieur).

SOUS VOLUME 1e (terrasse hôtel)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
101	9962.630	50000.388	260.75	Sans limitation
102	9968.338	50001.366	260.75	Sans limitation
126	9999.854	50003.393	260.75	Sans limitation
127	10000.587	50001.465	260.75	Sans limitation
128	10000.884	49995.846	260.75	Sans limitation
129	9999.425	49995.172	260.75	Sans limitation
141	9999.526	49993.559	260.75	Sans limitation
140	9975.998	49992.081	260.75	Sans limitation
144	9973.817	49994.411	260.75	Sans limitation
143	9973.742	49999.481	260.75	Sans limitation
142	9969.584	49999.027	260.75	Sans limitation
145	9971.575	49994.166	260.75	Sans limitation
144	9973.817	49994.411	260.75	Sans limitation
140	9975.998	49992.081	260.75	Sans limitation
139	9967.384	49990.124	260.75	Sans limitation

Pour une surface de 339 m² au 1^{er} étage.
L'altitude 260.75 correspond au niveau au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (terrasse).

SOUS VOLUME 1f (terrasse hôtel à l'aspect Nord-Est)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
103	10000.006	50003.403	258.97	Sans limitation
104	10001.058	50013.992	258.97	Sans limitation
105	10002.735	50013.836	258.97	Sans limitation
106	10001.818	50003.972	258.97	Sans limitation
107	10002.222	50003.925	258.97	Sans limitation
108	10002.226	50003.618	258.97	Sans limitation
109	10004.056	49998.389	258.97	Sans limitation
110	10003.591	49993.814	258.97	Sans limitation
141	9999.526	49993.559	258.97	Sans limitation
129	9999.425	49995.172	258.97	Sans limitation
128	10000.884	49995.846	258.97	Sans limitation
127	10000.587	50001.465	258.97	Sans limitation
126	9999.854	50003.393	258.97	Sans limitation

Pour une surface de 48 m² au 1^{er} étage.
L'altitude 258.97 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (terrasse à l'aspect Nord-Est).

SOUS VOLUME 1g (dessus verrière)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
142	9969.584	49999.027	262.80	Sans limitation
143	9973.742	49999.481	262.80	Sans limitation
144	9973.817	49994.411	262.80	Sans limitation
145	9971.575	49994.166	262.80	Sans limitation

Pour une surface de 16 m² au 1^{er} étage.

L'altitude 262.80 correspond au niveau du faîtage de la verrière.

Le lot n°1 est représenté en vert sur les plans ci-annexés.

Le lot n° 1 (volume 1) est grevé des servitudes générales et charges constituées aux termes du présent état descriptif de division.

LOT numéro 2 (volume 2)

Le lot de volume 2 est à usage de brasserie et de magasin et comprend caves, cuisine, réserves et chaufferie en sous-sol, magasin, brasserie et arrière boutique au rez-de-chaussée, bureau en demi-niveau.

Le volume 2, composé de 6 sous volumes, est défini par les points consignés aux tableaux ci-après :

SOUS VOLUME 2a (cuisine et réserves brasserie)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
100	9948.884	49994.243	Sans limitation	255.44
113	9962.224	50000.206	Sans limitation	255.44
114	9967.058	49989.757	Sans limitation	255.44
115	9970.073	49983.239	Sans limitation	255.44
112	9954.418	49982.235	Sans limitation	255.44
146	9953.275	49984.715	Sans limitation	255.44

Pour une surface de 233 m² au sous-sol.

L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

SOUS VOLUME 2b (magasin et partie brasserie)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
113	9962.224	50000.206	Sans limitation	260.75
101	9962.630	50000.388	Sans limitation	260.75
102	9968.338	50001.366	Sans limitation	260.75
126	9999.854	50003.393	Sans limitation	260.75
127	10000.587	50001.465	Sans limitation	260.75
128	10000.884	49995.846	Sans limitation	260.75
129	9999.425	49995.172	Sans limitation	260.75
130	9999.546	49993.249	Sans limitation	260.75
138	9992.691	49992.819	Sans limitation	260.75
117	9981.395	49992.110	Sans limitation	260.75
116	9976.018	49991.772	Sans limitation	260.75
114	9967.058	49989.757	Sans limitation	260.75

Pour une surface de 370 m² au rez-de-chaussée.

L'altitude 260.75 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (terrasse).

SOUS VOLUME 2c (dégagement à l'aspect Nord-Est)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
103	10000.006	50003.403	Sans limitation	258.97
104	10001.058	50013.992	Sans limitation	258.97
105	10002.735	50013.836	Sans limitation	258.97
106	10001.818	50003.972	Sans limitation	258.97
107	10002.222	50003.925	Sans limitation	258.97
108	10002.226	50003.618	Sans limitation	258.97
109	10004.056	49998.389	Sans limitation	258.97
110	10003.591	49993.814	Sans limitation	258.97
131	10003.609	49993.504	Sans limitation	258.97
130	9999.546	49993.249	Sans limitation	258.97
141	9999.526	49993.559	Sans limitation	258.97
129	9999.425	49995.172	Sans limitation	258.97
128	10000.884	49995.846	Sans limitation	258.97
127	10000.587	50001.465	Sans limitation	258.97
126	9999.854	50003.393	Sans limitation	258.97

Pour une surface de 49 m² aux sous-sols et rez-de-chaussée.

L'altitude 258.97 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (terrasse à l'aspect Nord-Est).

SOUS VOLUME 2d (caves magasin)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
117	9981.395	49992.110	Sans limitation	255.44
130	9999.546	49993.249	Sans limitation	255.44
131	10003.609	49993.504	Sans limitation	255.44
111	10004.069	49985.421	Sans limitation	255.44
120	9976.190	49983.632	Sans limitation	255.44
119	9976.076	49985.871	Sans limitation	255.44
118	9982.117	49986.250	Sans limitation	255.44

Pour une surface de 192 m² au sous-sol.

L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

9

SOUS VOLUME 2e (parties brasserie et arrière boutique)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
100	9948.884	49994.243	255.44	260.81
113	9962.224	50000.206	255.44	260.81
114	9967.058	49989.757	255.44	260.81
116	9976.018	49991.772	255.44	260.81
138	9992.691	49992.819	255.44	260.81
137	9992.896	49989.618	255.44	260.81
136	9988.168	49989.315	255.44	260.81
135	9988.330	49986.795	255.44	260.81
134	9981.308	49986.344	255.44	260.81
133	9981.146	49988.864	255.44	260.81
132	9975.940	49988.530	255.44	260.81
125	9975.886	49989.588	255.44	260.81
124	9973.337	49989.251	255.44	260.81
123	9972.120	49990.248	255.44	260.81
122	9968.586	49987.991	255.44	260.81
146	9953.275	49984.715	255.44	260.81

Pour une surface de 262 m² au rez-de-chaussée.

L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

L'altitude 260.81 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (intérieur).

SOUS VOLUME 2f (parties arrières boutiques brasserie et magasin sous atelier hôtel)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
120	9976.190	49983.632	255.44	258.65
132	9975.940	49988.530	255.44	258.65
133	9981.146	49988.864	255.44	258.65
134	9981.308	49986.344	255.44	258.65
135	9988.330	49986.795	255.44	258.65
136	9988.168	49989.315	255.44	258.65
137	9992.896	49989.618	255.44	258.65
138	9992.691	49992.819	255.44	258.65
130	9999.546	49993.249	255.44	258.65
131	10003.609	49993.504	255.44	258.65
111	10004.069	49985.421	255.44	258.65

Pour une surface de 154 m² au rez-de-chaussée.

L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

L'altitude 258.65 correspond au niveau inférieur de la dalle du demi-niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.

Le lot n°2 est représenté en jaune sur les plans ci-annexés.

Le lot n° 2 (volume 2) est grevé des servitudes générales et charges constituées aux termes du présent état descriptif de division.

Le lot de volume 3 est à usage de couverture pour le bureau situé en demi-niveau au-dessus du magasin et en dessous de la terrasse.

Le volume 3 est défini par les points consignés au tableau ci-après:

VOLUME 3 (dessus bureau sous verrière)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
142	9969.584	49999.027	260.75	262.80
143	9973.742	49999.481	260.75	262.80
144	9973.817	49994.411	260.75	262.80
145	9971.575	49994.166	260.75	262.80

Pour une surface de 16 m² au 1^{er} étage.

L'altitude 260.75 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (terrasse).

L'altitude 262.80 correspond au niveau du faitage de la verrière.

Le lot n°3 est représenté en rose sur les plans ci-annexés.

Le lot n°3 (volume 3) est grevé des servitudes générales et charges constituées aux termes du présent état descriptif de division.

III - PLANS ET COUPES

Sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes :

- Plan n° 1 : Plan de situation
- Plan n° 2 : Plan parcellaire
- Plan n° 3 : Vue en plan des volumes à l'altitude 253.29 (niveau sous-sol)
- Plan n° 4 : Vue en plan des volumes à l'altitude 255.63 (niveau rez-de-chaussée)
- Plan n° 5 : Vue en plan des volumes à l'altitude 259.04 (demi-niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage)
- Plan n° 6 : Vue en plan des volumes à l'altitude 261.20 (niveau 1^{er} étage)
- Plan n° 7 : Vue en coupe des volumes - coupe AA'
- Plan n° 8 : Vue en coupe des volumes - coupes BB' et CC'

Lesdits plans ont été dressés par le Cabinet GEOVAL, SELARL de Géomètres experts à ISSOIRE (63500), d'après les mesurages effectués les 11 avril et 2 mai 2005.

IV - CONDITIONS

A) Obligation générale d'entretien et de réparation

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité et la sécurité générale du bien immobilier et celle de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des parties de l'immeuble.

B) Travaux - Modification - Reconstruction

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité et/ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous

les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause. Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la sécurité générale, la solidité et l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits, après avis du bureau de contrôle.

Les polices d'assurance construction devront être communes ou similaires et dans ce cas souscrites auprès de la même compagnie.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux.

Cette indemnisation aura lieu dans les conditions fixées soit à l'amiable, soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant l'avis du bureau de contrôle :

- * les limites des lots de volume dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci-dessus;
- * les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur;
- * et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

C) Assurances - Reconstruction

1) Assurances

Le ou les propriétaires de chaque lot de volume composant l'ensemble immobilier devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci auprès d'une compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support ou de soutien, résultant des présentes et des dispositions du paragraphe 2) ci-après, au titre des dommages causés par :

- * l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques;
- * les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage;
- * les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques;
- * les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres;
- * les dommages résultant du franchissement du mur du son;
- * le bris de glace;
- * les dégâts des eaux, y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie.

En outre, le ou les propriétaires de chaque lot de volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre lot de volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant. Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires des lots de volumes composant l'ensemble immobilier.

Au titre des risques civils et des responsabilités en cas d'incendie, il est convenu que les propriétaires et locataires de l'ensemble immobilier sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres.

2) Reconstruction

- a) En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments

d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des lots de volume concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après, après avis du bureau de contrôle.

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents lots de volume composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors oeuvre en planchers développés initialement construits dans l'emprise desdits lots de volume.

Pour la mise en oeuvre de ce qui précède, il pourra après achèvement des constructions être établi un relevé de ces surfaces par un géomètre-expert désigné d'un commun accord ou, à défaut par le président du tribunal de grande instance à la demande de la partie la plus diligente.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

b) En cas de destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque lot de volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci en tenant compte des servitudes le grevant aux termes des présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque lot de volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit lot de volume. Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des lots de volume différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs lots de volumes, ainsi que les aménagements extérieurs et espaces verts, seront supportés par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux lots de volume seront supportées par moitié par les propriétaires des lots de volume situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un lot de volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre lot de volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du lot de volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

c) En cas de carence du ou des propriétaires d'un lot de volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres lots de volume seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du lot de volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression. Si, par la suite, le ou les propriétaires de ce lot de volume décident de le reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des lots de volume dominants, à condition qu'il n'en résulte aucune perturbation quant à la solidité, ou à la stabilité des ouvrages réalisés et à condition de verser au(x) propriétaire(s) du ou des lots de volume dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée, déterminée ainsi qu'il est dit au b) ci-dessus.

D) Occupation

Toute activité dangereuse, insalubre ou de nature à troubler la jouissance et la sécurité générale des autres propriétaires ou occupants est interdite.

Tout bruit et tapage sont formellement interdits alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur d'un lot.

L'installation et l'exploitation des différents locaux ou commerces ainsi que les matériaux et équipements utilisés ne devront causer aucun bruit, fumée, mauvaise odeur, trépidation, ou autre qui pourraient incommoder les autres occupants de l'ensemble immobilier, ceci étant analysé comme une obligation de résultat.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division en volumes sera publié au bureau des hypothèques de CUSSET, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être adoptées par la suite au présent état descriptif de division en volumes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le requérant fait élection de domicile en son siège.

POUVOIRS

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

REMISE DE TITRE

Il sera remis l'expédition des présentes au requérant qui pourra se faire délivrer, à ses frais, tous autres titres dont il pourrait avoir besoin concernant le bien objet des présentes.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné, certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et prénoms lui a été régulièrement justifiée

DONT ACTE sur QUATORZE pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an susdits.

Et, lecture faite, cet acte a été signé par les parties requérantes et intervenantes et le notaire soussigné.

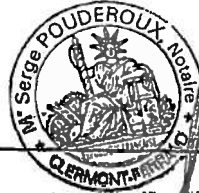
A la minute sont les signatures.

Le soussigné, Me Serge POUDEIROUX, Notaire à CLERMONT-FERRAND, certifie le présent document hypothécaire établi sur TREIZE pages, conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et notamment en ce qui concerne la SCI DE BELLEVUE au vu de ses statuts.

A CLERMONT-FERRAND

Le 11 janvier 2006



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	2006 D N° 2376 ATTR	Date : 07/04/2006 Volume : 2006 P N° 1601
DROITS : Néant		
Salaires : 15,00 EUR		Droits : Néant
TOTAL		

2660 01

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES EN DATE DU 28 NOVEMBRE 2005 DEPOSE

ATTESTATION RECTIFICATIVE

Dépôt en date du 23 janvier 2006, sous le numéro 2006D 00502, volume 2006P, numéro 00342.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 23 mars 2006, numéro 2006/0074.

Maitre Serge **POUDEROUX** Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Serge **POUDEROUX**», titulaire d'un Office Notarial à CLERMONT-FERRAND, 10 rue de Laënnec.



ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus visé, les rectifications suivantes et lire en page 1 au paragraphe "REQUERANT" :

La Société dénommée "SCI BELLEVUE"...

Dressé en 3 exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme),

LE 23 MARS 2006.

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE MANDATAIRE
LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE DENOMMEE "EURL
PARC ROYAL"

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de la vente du cahier qui précède, elle annexe ci-après copie de l'état descriptif de division en volumes établi par Maître Serge POUDEUX, Notaire Associé à CLERMONT-FERRAND (63), en date du 16 JUIN 2010 publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 26 JUILLET 2010, volume 2010 P, numéro 2526.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.

2010 D N° 3778
EDDM

Date : 26/07/2010
Volume : 2010 P N° 2526

(pour l'établissement :

B490

125,00 EUR

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

Salaire : 30,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

TAXES:

SALAIRES:

TOTAL 825 25

SPI/ASC/ 10463302

L'AN DEUX MILLE DIX
LE SEIZE JUIN

Maitre Serge POUDEROUX, docteur en droit, notaire associé de la
Société Civile Professionnelle «Serge POUDEROUX», titulaire d'un Office
Notarial dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), 10 rue
Laënnec.

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée SCI BELLEVUE, Société Civile Immobilière au capital
de 150.000,00 EUR, dont le siège est à ALLANCHE (15160), 26 BIS Place du
Cézallier, identifiée au SIREN sous le numéro 429 431 166 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de AURILLAC.

Représentée par Monsieur Gilles BROCARD, agissant en qualité de gérant de
ladite société et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu des statuts.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :

UN MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES
concernant un immeuble ou ensemble immobilier édifié sur un terrain situé à VICHY
(ALLIER), 12 Rue du Président Wilson, cadastré section AY numéro 127.

PREAMBULE

Le plan du présent acte est le suivant :

- Exposé

- première partie : modificatif à l'état descriptif de division en volumes.
Désignation de l'ensemble immobilier ;
Division en lots de volumes.

- deuxième partie : cahier des charges.
Dispositions afférentes aux constructions ;
Servitudes générales et particulières ;
Dispositions diverses.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme IMMEUBLE et le
terme ENSEMBLE IMMOBILIER sont employés indifféremment.

EXPOSE PREALABLE

Le présent modificatif s'applique au VOLUME DEUX (2) issu de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus visé, portant sur UN IMMEUBLE édifié sur un terrain situé à VICHY (ALLIER), 12 Rue du Président Wilson.

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
AY		127	12 rue du Président Wilson	00 ha 09 a 15 ca

Ce terrain est limité :

- Au Nord** - par les parcelles AY 128-129.
- Au Sud** - par les parcelles AY 123-124-125.
- A l'Est** - par la parcelle AY 126.
- A l'Ouest** - par la rue du Président Wilson.

La Société requérante est propriétaire de l'assiette foncière au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre " origine de propriété ".

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

L'immeuble est divisé en TROIS (3) VOLUMES numérotés de 1 à 3.

L'état descriptif de division de l'immeuble en volumes avait été établi par Maître Serge POUDEIROUX, notaire soussigné, le 28 novembre 2005 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 23 janvier 2006 volume 2006P numéro 342.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 23 mars 2006 publiée le 7 avril 2006 volume 2006P numéro 1601.

DESIGNATION DU LOT VOLUME 2

LOT numéro 2 (volume 2)

Le lot de volume 2 est à usage de brasserie et de magasin et comprend caves, cuisine, réserves et chaufferie en sous-sol, magasin, brasserie et arrière boutique au rez-de-chaussée, bureau en demi-niveau.

Le volume 2, composé de 6 sous volumes, est défini par les points consignés aux tableaux ci-après :

2a (cuisine et réserves brasserie)

Point N°	X	Y	Z (NGF)	
			Inférieur	Supérieur
100	9948.884	49994.243	Sans limitation	255.44
113	9962.224	50000.206	Sans limitation	255.44
114	9967.058	49989.757	Sans limitation	255.44
115	9970.073	49983.239	Sans limitation	255.44
112	9954.418	49982.235	Sans limitation	255.44
146	9953.275	49984.715	Sans limitation	255.44

Pour une surface de 233 m² au sous-sol.
L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
113	9962.224	50000.206	Sans limitation	260.75
101	9962.630	50000.388	Sans limitation	260.75
102	9968.338	50001.366	Sans limitation	260.75
126	9999.854	50003.393	Sans limitation	260.75
127	10000.587	50001.465	Sans limitation	260.75
128	10000.884	49995.846	Sans limitation	260.75
129	9999.425	49995.172	Sans limitation	260.75
130	9999.546	49993.249	Sans limitation	260.75
138	9992.691	49992.819	Sans limitation	260.75
117	9981.395	49992.110	Sans limitation	260.75
116	9976.018	49991.772	Sans limitation	260.75
114	9967.058	49989.757	Sans limitation	260.75

b (magasin et partie brasserie)

Pour une surface de 370 m² au rez-de-chaussée.
L'altitude 260.75 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (terrasse).

2c (dégagement à l'aspect Nord-Est)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
103	10000.006	50003.403	Sans limitation	258.97
104	10001.058	50013.992	Sans limitation	258.97
105	10002.735	50013.836	Sans limitation	258.97
106	10001.818	50003.972	Sans limitation	258.97
107	10002.272	50003.925	Sans limitation	258.97
108	10002.226	50003.618	Sans limitation	258.97
109	10004.056	49998.389	Sans limitation	258.97
110	10003.591	49993.814	Sans limitation	258.97
131	10003.609	49993.504	Sans limitation	258.97
130	9999.546	49993.249	Sans limitation	258.97
141	9999.526	49993.559	Sans limitation	258.97
129	9999.425	49995.172	Sans limitation	258.97
128	10000.884	49995.846	Sans limitation	258.97
127	10000.587	50001.465	Sans limitation	258.97
126	9999.854	50003.393	Sans limitation	258.97

Pour une surface de 49 m² aux sous-sols et rez-de-chaussée.
L'altitude 258.97 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (terrasse à l'aspect Nord-Est).

2d (caves magasin)

Point N°	X	Y	Z (NGF) Inférieur	Z (NGF) Supérieur
117	9981.395	49992.110	Sans limitation	255.44
130	9999.546	49993.249	Sans limitation	255.44
131	10003.609	49993.504	Sans limitation	255.44
111	10004.069	49985.421	Sans limitation	255.44
120	9976.190	49983.632	Sans limitation	255.44
119	9976.076	49985.871	Sans limitation	255.44
118	9982.117	49986.250	Sans limitation	255.44

Pour une surface de 192 m² au sous-sol.
L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

2e (parties brasserie et arrière boutique)

Point N°	X	Y	Z (NGF)	
			Inférieur	Supérieur
100	9948.884	49994.243	255.44	260.81
113	9962.224	50000.206	255.44	260.81
114	9967.058	49989.757	255.44	260.81
116	9976.018	49991.772	255.44	260.81
138	9992.691	49992.819	255.44	260.81
137	9992.896	49989.618	255.44	260.81
136	9988.168	49989.315	255.44	260.81
135	9988.330	49986.795	255.44	260.81
134	9981.308	49986.344	255.44	260.81
133	9981.146	49988.864	255.44	260.81
132	9975.940	49988.530	255.44	260.81
125	9975.886	49989.588	255.44	260.81
124	9973.337	49989.251	255.44	260.81
123	9972.120	49990.248	255.44	260.81
122	9968.586	49987.991	255.44	260.81
146	9953.275	49984.715	255.44	260.81

Pour une surface de 262 m² au rez-de-chaussée.
L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.
L'altitude 260.81 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (intérieur).

2f (parties arrières boutiques brasserie et magasin sous atelier hôtel)

Point N°	X	Y	Z (NGF)	
			Inférieur	Supérieur
120	9976.190	49983.632	255.44	258.65
132	9975.940	49988.530	255.44	258.65
133	9981.146	49988.864	255.44	258.65
134	9981.308	49986.344	255.44	258.65
135	9988.330	49986.795	255.44	258.65
136	9988.168	49989.315	255.44	258.65
137	9992.896	49989.618	255.44	258.65
138	9992.691	49992.819	255.44	258.65
130	9999.546	49993.249	255.44	258.65
131	10003.609	49993.504	255.44	258.65
111	10004.069	49985.421	255.44	258.65

Pour une surface de 154 m² au rez-de-chaussée.
L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.
L'altitude 258.65 correspond au niveau inférieur de la dalle du demi-niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.

En vue de la vente d'une partie du VOLUME DEUX (2) par la SCI BELLEVUE il convient préalablement de scinder le VOLUME 2 en trois nouveaux volumes correspondants aux différentes entités, savoir : brasserie, ancien magasin (pour aménagement d'un parking), caves et réserves ancien magasin.

Le présent modificatif a pour objet de diviser le VOLUME 2 afin de correspondre aux nouvelles emprises des différentes parties.

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

PREMIERE PARTIE

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS DE VOLUMES

Il est précisé que l'ensemble immobilier, objet des présentes, n'est pas régi par la loi du 10 juillet 1965 en tant qu'elle institue le régime de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le présent état descriptif identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété dans le cadre du régime du droit de superficie. Il énonce également l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes, qui permettent leur coexistence.

Préalablement à la division, il est précisé ce qui suit :

➤ Chaque volume est décrit dans sa composition, sa surface, sa partie basse, sa partie haute.

➤ Chaque volume est défini en planimétrie par des points en coordonnées X et Y (système indépendant), et en altimétrie par des niveaux inférieurs et supérieurs référencés au Nivellement Général de la France (altitude normale).

➤ Les surfaces sont exprimées en mètres carrés et définissent les surfaces de base des volumes. Elles ont été calculées d'après les éléments relevés sur place par la SELARL GEOVAL et sont par suite approchées. Il s'agit des superficies des bases des volumes et non les superficies utiles.

➤ Chaque lot de volume comprendra l'ensemble des ouvrages compris verticalement entre :

- d'une part les dalles formant le plancher bas, y compris ces dalles, mais non compris leurs revêtements éventuels en sous-face,

- d'autre part les dalles formant le plancher haut, non compris ces dalles, mais y compris leurs revêtements en sous-face.

➤ Les murs verticaux et les structures verticales séparant deux volumes sont mitoyens entre ces deux volumes. Le tout sans exception et parti pris différent résultant de la désignation des lots ci-après effectuée dans les plans ci-annexés. En effet, par exception, il pourra résulter des plans que les murs verticaux et les structures séparant deux volumes seront propriété privative d'un volume.

➤ Lorsque les murs sont situés en périphérie des bâtiments, ils sont inclus dans le volume bâti, au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs.

➤ Les volumes incluant le tréfonds comprennent les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

➤ A chacun des lots ci-après désignés est attaché, en cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, le droit de réaliser des constructions et aménagements permis à l'intérieur des volumes, conformément à leur destination et au permis de construire et à ses éventuels modificatifs, et à charge pour chacun des constructeurs de se conformer aux prescriptions administratives et à la législation en vigueur, ainsi qu'aux stipulations du cahier des charges établi entre les propriétaires des lots.

➤ Chaque lot supportera ou bénéficiera selon le cas des diverses servitudes nécessaires au fonctionnement de l'ensemble, compte tenu de la division en volumes et notamment des servitudes d'appui, d'accrochage, de passage, de prospect de vues, et celles liées aux réseaux, mitoyennetés, surplomb.

> Le propriétaire de chacun des volumes demeure naturellement libre de soumettre son propre lot de volume au régime de la copropriété en le fractionnant en parties privatives et parties communes.

DIVISION EN LOTS

Les volumes n° 1 et 3 sont conservés.

Le volume n° 2 est purement et simplement supprimé et divisé en 3 volumes numérotés 4, 5 et 6.

Les nouveaux volumes sont définis comme suit :

Lot-volume numéro QUATRE (4) :

Le volume numéro 4 comprend la partie de la propriété à usage de brasserie.

Le volume 4 est constitué des fractions 4a à 4d définies comme suit :

> La fraction 4a est définie par le polygone délimité par les sommets : 100-113-150-114-115-112-146.

S'exerçant de la cote moins l'infini (non limité en profondeur) à la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée),

Pour une superficie de base de 233 m²,

> La fraction 4b est définie par le polygone délimité par les sommets : 150-151-152-114.

S'exerçant de la cote moins l'infini (non limité en profondeur) à la cote 260.75 (niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage : terrasse),

Pour une superficie de base de 47 m²,

> La fraction 4c est définie par le polygone délimité par les sommets : 157-150-114-152-116-160-138-137-136-135-134-133-132-125-124-123-122-146.

S'exerçant de la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée) à la cote 260.81 (niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage : intérieur),

Pour une superficie de base de 207 m²,

> La fraction 4d est définie par le polygone délimité par les sommets : 120-132-133-134-135-136-137-159-158.

S'exerçant de la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée) à la cote 258.65 (niveau inférieur de la dalle du demi niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage),

Pour une superficie de base de 74 m²,

Le volume 4 est représenté en violet sur les plans annexés.

Lot-volume numéro CINQ (5) :

Le volume numéro 5 comprend la partie de la propriété à usage de futur parking (ancien magasin).

Le volume 5 est constitué des fractions 5a à 5d définies comme suit :

> La fraction 5a est définie par le polygone délimité par les sommets : 113-101-102-126-156-155-154-153-117-116-152-151-150.

S'exerçant de la cote moins l'infini (non limité en profondeur) à la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée),

Pour une superficie de base de 318 m²,

> La fraction 5b est définie par le polygone délimité par les sommets : 100-113-150-157.

S'exerçant de la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée) à la cote 260.81 (niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage : intérieur),

Pour une superficie de base de 55 m²,

> La fraction 5c est définie par le polygone délimité par les sommets : 113-101-102-126-156-155-154-161-160-138-116-152-151-150.

S'exerçant de la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée) à la cote 258.65 (niveau inférieur de la dalle du demi niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage),

Pour une superficie de base de 316 m², comprenant l'ancien magasin et cabine de projectionniste.

> La fraction 5d est définie par le polygone délimité par les sommets : 113-101-102-126-156-155-154-153-138-116-152-151-150.

S'exerçant de la cote 258.65 (niveau inférieur de la dalle du demi niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage) à la cote 260.75 (niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage : terrasse),

Pour une superficie de base de 318 m²,

Le volume 5 est représenté en bleu sur les plans annexés.

Lot-volume numéro SIX (6) :

Le volume numéro 6 comprend la partie de la propriété à usage de dépendances de l'ancien magasin.

Le volume 6 est constitué des fractions 6a à 6f définies comme suit :

> La fraction 6a est définie par le polygone délimité par les sommets : 104-105-106-107-108-109-110-131-130-129-128-127-156-126-103.

S'exerçant de la cote moins l'infini (non limité en profondeur) à la cote 258.97 (niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage : terrasse à l'aspect Nord-Est),

Pour une superficie de base de 49 m²,

> La fraction 6b est définie par le polygone délimité par les sommets : 153-154-155-156-127-128-129-130.

S'exerçant de la cote moins l'infini (non limité en profondeur) à la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée),

Pour une superficie de base de 5 m²,

> La fraction 6c est définie par le polygone délimité par les sommets : 120-119-118-117-153-130-131-111.

S'exerçant de la cote moins l'infini (non limité en profondeur) à la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée),

Pour une superficie de base de 192 m²,

> La fraction 6d est définie par le polygone délimité par les sommets : 158-159-137-138-130-131-111.

S'exerçant de la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée) à la cote 258.65 (niveau inférieur de la dalle du demi niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage),

Pour une superficie de base de 80 m²,

> La fraction 6e est définie par le polygone délimité par les sommets : 138-160-161-154-155-156-127-128-129-130.

S'exerçant de la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée) à la cote 258.65 (niveau inférieur de la dalle du demi niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage),

Pour une superficie de base de 7 m²,

> La fraction 6f est définie par le polygone délimité par les sommets : 153-154-155-156-127-128-129-130.

S'exerçant de la cote 258.65 (niveau inférieur de la dalle du demi niveau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage) à la cote 260.75 (niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage : terrasse),

Pour une superficie de base de 5 m²,

Le volume 6 est représenté en orange sur les plans annexés.

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les lots ci-dessus créés et que, par ailleurs, le sol n'est pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux lots ci-dessus créés. Ces lots seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

PLANS

Les plans annexés aux présentes ont été dressés par le Cabinet GEOVAL SELARL de Géomètres experts à ISSOIRE (63), d'après les mesurages effectués sur place.

Plan n° 1 : Plan de situation,

Plan n° 2 : Plan parcellaire,

Plan n° 3 : Vue en plan des volumes à l'altitude 25 3.29 (niveau sous-sol),

Plan n° 4 : Vue en plan des volumes à l'altitude 25 5.63 (niveau rez-de-chaussée),

Plan n° 5 : Vue en plan des volumes à l'altitude 25 9.04 (demi niveau entre le rez-de-chaussée et le 1er étage),

Plan n° 6 : Vue en plan des volumes à l'altitude 26 1.20 (niveau 1er étage),

Plan n° 7 : Vue en coupe des volumes - coupe AA',

Plan n° 8 : Vue en coupe des volumes - coupes BB' et CC'.

TABEAU RECAPITULATIF

N° des volumes	Etage	Nature du lot	Surface	Cote sup.	Cote inf.
UN	sous-sol	Hôtel	91	255,44	sans limitation
	rez-de-chaussée		100	260,81	255,44
	½ niveau		154	260,81	258,65
	1, 2 et 3		532	sans limitation	260,81
	1		339	sans limitation	260,75
	1		48	sans limitation	258,97
DEUX	1	16	262,80	262,80	
SUPPRIME ET DEvenu LES LOTS VOLUMES QUATRE, CINQ ET SIX					
TROIS	1	Bureau	16	262,80	260,75
QUATRE	-1	Brasserie	233	sans limitation	255,44
	-1 et 0		47	sans limitation	260,75
	0		207	255,44	260,81
	0		74	255,44	258,65
CINQ	-1	Parking (ancien magasin)	318	sans limitation	255,44
	0		55	255,44	260,81
	0		316	255,44	258,65
	½ niveau		318	258,65	260,75
SIX	-1 et 0	Dépendances de l'ancien magasin	49	sans limitation	258,97
	-1		5	sans limitation	255,44
	-1		192	sans limitation	255,44
	0		80	255,44	258,65
	0		7	255,44	258,65
	½ niveau		5	258,65	260,75

URBANISME

Est demeuré ci-joint et annexé au présent acte, après visa et mention du Notaire Soussigné, un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de VICHY en date du 9 octobre 2009.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit ensemble immobilier appartient à la SCI BELLEVUE, requérant aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Madame Marie Antoinette COTTE, retraitée, demeurant à LUNEL (34400), 65 Place Henri Becquerel, divorcée en premières noces de Monsieur Marie Guy Léon Claude GONDEAU, divorcée en secondes noces de Monsieur Robert Jean JAY et épouse en troisièmes noces de Monsieur David Yves Virgile CORDIER, Née à THIERS (63300) le 22 mars 1936.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Brigitte RIVOIRE-LETELLIER, notaire associée à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 3 septembre 2002 volume 2002P numéro 3037.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT SOIXANTE NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE CINQ EUROS (269.835,00 €) payé comptant au moyen d'un prêt de pareille somme, consenti aux termes du même acte par la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL, et quittancé à l'acte.

Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers a été prise au profit de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL, au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 3 septembre 2002 volume 2002V numéro 827, pour sûreté de la somme en principal de 269.835 €uros, avec effet jusqu'au 30 août 2019.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement

Ledit ensemble immobilier appartenait à Madame COTTE-CORDIER par suite des faits et actes suivants :

Du chef de la communauté COTTE-VIDAL

Ledit bien dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame COTTE-VIDAL, ci-après nommés, par suite de l'acquisition que Mr COTTE en avait faite au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Auguste Pierre Antoine AUBRY, propriétaire, et Madame Edith Léontine GUERIN, son épouse, demeurant ensemble à CLERMONT-FERRAND (63000), 22 rue Gaullier de Biauzat ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître MONTAGNE, notaire à CHABRELOCHE (63250), et Maître Joseph RIVOIRE, notaire à SAINT-REMY-SUR-DUROLLE (63350), le 11 décembre 1940 dont une copie authentique avait été publiée au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 2 janvier 1941 volume 472 numéro 2.

Donation à Mme COTTE-CORDIER

Ledit bien appartient à Madame COTTE-CORDIER, sus-nommée, par suite de la donation entre vifs par préciput et hors part qui lui en a été faite par ses père et mère :

Monsieur Jean Jacques COTTE, retraité, et Madame Marthe VIDAL, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-REMY-SUR-DUROLLE (63350) ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître Brigitte RIVOIRE-LETELLIER, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 31 mai 1992 dont une copie authentique avait été publiée au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 9 juin 1992 volume 1992P numéro 1.761.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges viagères qui se sont éteintes par suite des décès des donateurs, savoir :

- le 9 juin 1992 à MONTPELLIER (34000) pour Mr COTTE ;
- le 6 septembre 2001 à TEYRAN (34820) pour Mme COTTE.

DEUXIEME PARTIE

CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe :

- les règles de droit privé établissant pour le présent et pour l'avenir les relations des propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier objet des présentes ;

- les servitudes réciproques et perpétuelles qui seront applicables à cet ensemble immobilier.

Ce cahier des charges sera divisé en trois parties principales qui comprendront :

- les dispositions afférentes aux constructions ;
- les servitudes générales et particulières.

TITRE I

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

Edification

L'ensemble immobilier dont s'agit comprend :

- des éléments, structures, équipements et espaces collectifs qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier ;
- des éléments, structures, équipements et espaces privatifs qui sont à l'usage exclusif et particulier d'un seul propriétaire de lot.

En ce qui concerne les cours et jardins, dans la mesure où il en existe, il est précisé qu'ils sont destinés à la jouissance exclusive et particulière du lot de volume auquel ils sont rattachés.

Propriété du sol et des constructions

A/ Propriété du sol : comme indiqué dans la désignation de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus, et par dérogation aux dispositions de l'article 552, alinéa premier, du Code civil, seul le droit de propriété de volume ou de superficie déterminé par rapport au plan de sustentation des parcelles constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier, sera compris dans les actes de cession.

B/ Propriété des constructions : les constructions édifiées à l'intérieur d'un lot de volume appartiennent au propriétaire du lot. Il y a lieu toutefois d'effectuer la distinction suivante :

- définition des éléments à usage collectif : ces éléments sont affectés à l'usage de tous les propriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Ce sont, notamment : les

canalisations, gaines, réseaux de toute nature, dont les tuyaux, tout à l'égout, drains, branchements d'égout, prises d'eau, les canalisations principales d'eau, d'électricité, avec tous leurs accessoires et tous appareils et installations divers, le tout jusqu'à non compris les branchements particuliers à chaque propriétaire ou groupe de propriétaires. Et, en général, tous les accessoires de ces éléments collectifs généraux, les appareils et équipements de toutes natures affectés au service général de l'ensemble immobilier.

- définition des éléments à usage privatif : ces éléments sont ceux affectés à l'usage et l'utilité d'un seul propriétaire, même s'ils sont situés dans l'emprise de la propriété d'un autre propriétaire. Ce sont, notamment : les dalles comprises dans un volume, l'ensemble du gros œuvre, poteaux, murs porteurs, compris dans un volume ; les carrelages, dallages, parquets et, en général, tous revêtements de sol ; les plafonds, faux-plafonds, planchers, cloisons intérieures d'un lot avec leurs portes et, d'une manière générale, les ouvertures et vues d'un propriétaire ; les enduits intérieurs des murs et cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ; les canalisations, gaines propres aux lots considérés, appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, branchements et raccordements particuliers ; tous les accessoires de ces éléments privatifs et tout ce qui concourt à leur aménagement et à leur décoration.

Destination

Tout propriétaire de lot de volume s'oblige, au regard de la réglementation administrative uniquement, à ne pas conférer aux constructions une autre destination que celle résultant du permis de construire.

Si, administrativement, une nouvelle destination était admise, tout propriétaire pourrait conférer à son lot de volume cette nouvelle destination, sans avoir à demander un consentement à ce sujet aux autres propriétaires des autres lots.

Entretien

Il est précisé que chaque propriétaire d'un lot de volume ou de droit de superficie assurera l'entretien et la réparation des structures qui lui appartiennent, compte tenu de la définition des volumes figurant dans l'état descriptif de division de l'ensemble et de ce qui peut être précisé aux présentes.

Pour l'application de cette disposition, il est précisé notamment :

- que lorsqu'un lot ne supporte pas lui-même un autre lot, le propriétaire de ce lot est responsable de la couverture et de l'étanchéité ainsi que des réseaux d'écoulement d'eaux pluviales, tout au moins en ce qui concerne ces derniers tant qu'ils ne se regroupent pas avec des réseaux provenant d'autres volumes ainsi qu'il sera dit ci-après ;

- que lorsqu'un lot supporte lui-même un autre lot, le propriétaire du lot supérieur et le propriétaire du lot inférieur sont responsables chacun pour moitié de l'étanchéité ;

- que le propriétaire du lot de tréfonds est responsable des fondations et des structures de l'ensemble immobilier ;

- que si le propriétaire des dalles et autres éléments de structure négligeait d'assurer l'entretien de ces ouvrages, les autres propriétaires auront la faculté de faire exécuter ces travaux aux frais du propriétaire des ouvrages concernés, huit jours après une simple mise en demeure restée sans effet. Ils bénéficieront dans ce cas de tous droits de passage et d'accès utile ;

- que la conception des dalles est prévue pour l'utilisation fixée au programme d'aménagement, de manière que chacun des propriétaires en deçà ou en delà des niveaux séparatifs ne puisse en aucun cas être troublé d'une quelconque manière, sous réserve toutefois des limites techniques.

Mitoyenneté

Tous les lots sont mitoyens entre eux.

Ces mitoyennetés sont relatives aux dalles et murs et structures verticales séparant deux volumes.

Travaux – Modification – Reconstruction

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité et/ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause. Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la sécurité générale, la solidité et l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

Il est expressément stipulé qu'aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire ni aucune modification des constructions autorisées par le ou les permis de construire ne pourront être effectuées, sauf si les constructions nouvelles ou les modifications obéissent à la condition d'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits, après avis du bureau de contrôle.

Les polices d'assurance construction devront être communes ou similaires et dans ce cas souscrites auprès de la même compagnie.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux.

Cette indemnisation aura lieu dans les conditions fixées soit à l'amiable, soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant l'avis du bureau de contrôle :

- * les limites des lots de volume dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci-dessus;
- * les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur;
- * et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

Assurances – Reconstruction

Assurances

Le ou les propriétaires de chaque lot de volume composant l'ensemble immobilier devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci auprès d'une compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support ou de soutien, résultant des présentes et des dispositions du paragraphe 2) ci-après, au titre des dommages causés par :

- * l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques;
- * les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage;
- * les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques;
- * les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres;

- * les dommages résultant du franchissement du mur du son;
- * le bris de glace;
- * les dégâts des eaux, y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie.

En outre, le ou les propriétaires de chaque lot de volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais *entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien*, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre lot de volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant. Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires des lots de volumes composant l'ensemble immobilier.

Au titre des risques civils et des responsabilités en cas d'incendie, il est convenu que les propriétaires et locataires de l'ensemble immobilier sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres.

Reconstruction

a) En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des lots de volume concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après, après avis du bureau de contrôle.

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents lots de volume composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors oeuvre en planchers développés initialement construites dans l'emprise desdits lots de volume.

Pour la mise en oeuvre de ce qui précède, il pourra après achèvement des constructions être établi un relevé de ces surfaces par un géomètre-expert désigné d'un commun accord ou, à défaut par le président du tribunal de grande instance à la demande de la partie la plus diligente.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

b) En cas de destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque lot de volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci en tenant compte des servitudes le grevant aux termes des présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque lot de volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit lot de volume. Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des lots de volume différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs lots de volumes, ainsi que les aménagements extérieurs et espaces verts, seront supportés par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux lots de volume seront supportées par moitié par les propriétaires des lots de volume situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un lot de volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre lot de volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du lot de volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

c) En cas de carence du ou des propriétaires d'un lot de volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres lots de volume seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du lot de volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur

suppression. Si, par la suite, le ou les propriétaires de ce lot de volume décident de le reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des lots de volume dominants, à condition qu'il n'en résulte aucune perturbation quant à la solidité, ou à la stabilité des ouvrages réalisés et à condition de verser au(x) propriétaire(s) du ou des lots de volume dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée, déterminée ainsi qu'il est dit au b) ci-dessus.

Occupation

Toute activité dangereuse, insalubre ou de nature à troubler la jouissance et la sécurité générale des autres propriétaires ou occupants est interdite.

Tout bruit et tapage sont formellement interdits alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur d'un lot.

L'installation et l'exploitation des différents locaux ou commerces ainsi que les matériaux et équipements utilisés ne devront causer aucun bruit, fumée, mauvaise odeur, trépidation, ou autre qui pourraient incommoder les autres occupants de l'ensemble immobilier, ceci étant analysé comme une obligation de résultat.

TITRE II

SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

Servitudes générales :

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des lots de volume est considéré à l'égard de tout ou partie des autres lots de volume comme fonds dominant et réciproquement.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code civil est expressément écartée.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages-intérêts.

Les servitudes ont un caractère réel, elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention soit de confusion en une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

1/ Servitudes d'appui :

Chaque lot supérieur bénéficiera à l'égard du lot inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du lot supérieur.

En outre, les lots constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

2/ Servitudes d'accrochage et d'ancrage :

Les lots de volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Ans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure. Les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

3/ Servitudes de vues, de prospects et de surplombs :

Les lots de volume sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, de prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions déterminées par tout permis de construire.

4/ Servitudes de passage :

Chacun des lots bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, à l'effet de vérifier l'état des installations, de surveiller, conduire ou exécuter des travaux.

5/ Servitudes relatives aux réseaux de canalisation et gaines :

Les différents lots de volume sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage de divers réseaux, canalisations et gaines, et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, nécessaires à la desserte des différents lots de volume et aux aménagements à effectuer ;

- nécessaire à l'entretien, la réparation ou le remplacement de réseaux dont il s'agit ;

Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir privativement chacune des propriétés, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien est à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'une seule propriété.

Par contre, quand lesdits réseaux se regroupent avec des réseaux d'eaux usées provenant d'autres propriétés, l'entretien, la réparation et la réfection de ces parties de réseaux seront assurés par l'association syndicale libre.

6/ Servitude d'écoulement des eaux pluviales :

Les propriétaires des lots supérieurs assurent l'entretien des réseaux d'eaux pluviales. Lesdits lots bénéficient à l'encontre des lots inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'une seule propriété.

Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres propriétés, leur entretien, réparation et réfection seront assurés par l'association syndicale libre.

7/ Servitude de sécurité-incendie :

Le maintien en état de l'isolation coupe-feu de volées et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombe au propriétaire du lot dont l'usage exige cette isolation.

8/ Servitudes de vues :

Les propriétaires de chaque lot devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

9/ Servitudes d'accrochage de l'éclairage public :

Les bâtiments ou ouvrages devront supporter sans indemnité une servitude d'accrochage de l'éclairage public et d'accès pour l'entretien de cet éclairage.

Servitudes particulières :**Création d'une servitude :**

Compte tenu que le volume 2 est subdivisé, il est créé une servitude d'issue de secours au niveau rez-de-chaussée pour les futurs usagers du parking, sur le dégagement à l'aspect Nord-Est et permettant de rejoindre la rue du Président Franklin Roosevelt.

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI BELLEVUE

Désignation : LOT VOLUME CINQ

Origine de propriété : acte reçu par Maître Brigitte RIVOIRE-LETELLIER, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002 publié au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 3 septembre 2002 volume 2002P numéro 3037.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : SCI BELLEVUE

Désignation : LOT VOLUME SIX

Origine de propriété : acte reçu par Maître Brigitte RIVOIRE-LETELLIER, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002 publié au Bureau des Hypothèques de CUSSET le 3 septembre 2002 volume 2002P numéro 3037.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage, afin de constituer une issue de secours piétonne.

L'emprise de ce droit de passage, constituée d'une seule unité de passage (UP), est figurée en hachures bleues sur le plan du rez-de-chaussée, ci-annexé, et approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Les frais induits par l'utilisation de ce passage (murs coupe-feu...) seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

L'entretien de ce passage sera réparti au prorata des surfaces, soit à concurrence d'un tiers pour le propriétaire du fonds servant et à concurrence de deux tiers pour le propriétaire du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division en lots de volumes sera publié au premier Bureau des Hypothèques de CUSSET, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Taxe fixe : 125 Euros.

Salaire du conservateur : 15 Euros.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric de

la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble objet de l'association.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque propriétaire de lots volumes qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans la superficie générale.

ELECTION DE DOMICILE

Le comparant fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maître Serge **POUDEROUX**, notaire associé à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), 10 rue Laënnec. Téléphone : 04.73.25.70.51 Télécopie : 04.73.25.86.95 Courriel : serge.poudroux@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur seize pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée. *au vu de K bis*

Il certifie la présente copie contenue en 16 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.



VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE MANDATAIRE
LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE DENOMMEE "EURL
PARC ROYAL"

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de la vente du cahier qui précède, elle annexe ci-après copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS, Notaire Associé à CUSSET (03), en date du 31 MARS 2012 publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 25 AVRIL 2012, volume 2012 P, numéro 1519.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.



(pour l'établissement)	2012 D N° 2127	Date : 25/04/2012
BUREAU DES HYPOTHEQUES	EDDI G. U. B490	Volume : 2012 P° N° 1519
		125,00 EUR
	Salaires : 30,00 EUR	Droits : 125,00 EUR
	SALAIRES: 15 + 15	
	TOTAL	

11583302
BDM/JDB/

REGLEMENT DE COPROPRIETE
RESIDENCE PARC LE ROYAL

L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE TRENTE ET UN MARS
A CUSSET (Allier), 1 rue Antoinette Mizon, au siège de l'office notarial,
ci-après nommé,
Maître Bertrand LABBE de MONTAIS, notaire associé de la société civile
professionnelle « Marc CARRIER de BOISSY, Bertrand LABBE de MONTAIS et
Frédéric ROUVET notaires associés », titulaire d'un office notarial à CUSSET, 1
rue Antoinette Mizon,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée EURL PARC ROYAL, société à responsabilité limitée
unipersonnelle au capital de 1000 EUR, dont le siège est à PARIS 8ÈME
ARRONDISSEMENT (75008), 23 rue d'Anjou, identifiée au SIREN sous le numéro
501801146 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.
Représentée par Monsieur Victor Haim Alain TAIEB, né à BIZERTE (Tunisie),
le 5 mars 1947, demeurant à PARIS, 14ème, 102 rue du Château, ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de seul associé et gérant de ladite
société, et plus spécialement en vertu des articles 12 et 28 des statuts établis suivant
acte sous seing privé en date du 3 janvier 2008, ledit Monsieur TAIEB à ce non
présent, mais représenté par Mme Béatrice FAVIER, clerc de notaire domiciliée dans
le cadre de ses fonctions à CUSSET (03300), 1 rue Antoinette Mizon, suivant
procuration en brevet reçue par Maître Pascal COSSARD, notaire à TROYES, en
date du 16 mars 2012, dont copie est annexée aux présentes après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à
VICHY (ALLIER), 12 Rue du Président Wilson.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

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

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

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

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

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par Monsieur Jean-Paul SERRE Géomètre-Expert à VICHY (03200), 26 avenue de la Croix Saint Martin, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par la SCTARL DEBOST, ayant son siège à Vichy, (03200), 112, boulevard des Etats Unis le 23 décembre 2011 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

3

PLAN

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE CONSTITUTION DE SERVITUDES <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS- SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE

**DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER**

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE
CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT**

EXPOSE

L'assiette de l'IMMEUBLE consiste en un ensemble immobilier situé à VICHY (ALLIER) 03200 12 Rue du Président Wilson composé de deux bâtiments, les bâtiments A et B, ci-dessous plus amplement désignés.

L'immeuble desservira, conformément aux plans ci-annexés, plusieurs logements de la copropriété voisine située au 10 rue Wilson, aux termes d'une servitude de passage rappelée et constituée plus précisément aux termes des présentes.

Les copropriétaires des lots situés au 10 rue Wilson, contribueront à l'entretien des parties communes dont ils profitent au sein de l'immeuble situé au 12 rue Wilson, au titre des charges de la servitude qui leur est consentie, et selon des tantièmes de répartition de circulation et de charges d'ascenseur, déterminés par le Cabinet Jean Paul SERRE, géomètre sus nommé, et approuvé par une assemblée générale des copropriétaires en date du 3 février 2012, et dont la grille de répartition est annexée aux présentes, le règlement de

copropriété de l'immeuble situé au 10 rue Wilson faisant l'objet d'un modificatif à ce sujet.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	127	12 rue du Président Wilson	00 ha 09 a 15 ca

Lots de volumes:

Le lot de volume numéro un (1)

Le lot de volume numéro un était à usage d'hôtel et comprend caves, buanderie et chaufferie en sous-sol, hall de réception au rez-de-chaussée, atelier en demi niveau, chambres sur trois niveaux, et terrasse au premier étage.

Le lot de volume un est composé de 7 sous-volumes et est défini par les points consignés dans le tableau ci-après :

Sous-volume 1a (caves et chaufferie hôtel)

Point numéro	X	Y	Z (NGF) inférieur	Z (NGF) supérieur
114	9967.058	49989.757	sans limitation	255.44
116	9976.018	49991.772	sans limitation	255.44
117	9981.395	49992.110	sans limitation	255.44
118	9982.117	49986.250	sans limitation	255.44
119	9976.076	49985.871	sans limitation	255.44
120	9976.190	49983.632	sans limitation	255.44
115	9970.073	49983.239	sans limitation	255.44

Pour une surface de 91m² au sous-sol.

L'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

Sous-volume 1b (hall de réception de l'hôtel)

Point numéro	X	Y	Z (NGF) inférieur	Z (NGF) supérieur
112	9954.418	49982.235	255.44	260.81
146	9953.275	49984.715	255.44	260.81
122	9968.586	49987.991	255.44	260.81
123	9972.120	49990.248	255.44	260.81
124	9973.337	49989.251	255.44	260.81
125	9975.886	49989.588	255.44	260.81
132	9975.940	49988.530	255.44	260.81
120	9976.190	49983.632	255.44	260.81
115	9970.073	49983.239	255.44	260.81

Pour une surface de 100m² au rez-de-chaussée, l'altitude 255.44 correspond au niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée.

L'altitude 260.81 correspond au niveau inférieur de la dalle du premier étage (intérieur).

Sous-volume 1c (atelier hôtel)

Point numéro	X	Y	Z (NGF) inférieur	Z (NGF) supérieur
120	9976.190	49983.632	258.65	260.81
132	9975.940	49988.530	258.65	260.81
133	9981.146	49988.864	258.65	260.81
134	9981.308	49986.344	258.65	260.81
135	9988.330	49986.795	258.65	260.81
136	9988.168	49989.315	258.65	260.81
137	9992.896	49989.618	258.65	260.81
138	9992.691	49992.819	258.65	260.81
130	9999.546	49993.249	258.65	260.81
131	10003.609	49993.504	258.65	260.81
111	10004.069	49985.421	258.65	260.81

Pour une surface de 154 m2 au demi niveau entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

L'altitude 258.65 correspond au niveau inférieur de la dalle du demi niveau entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

L'altitude 260.81 correspond au niveau inférieur de la dalle du premier étage (intérieur).

Sous-volume 1d (chambres d'hôtel)

Point numéro	X	Y	Z (NGF) inférieur	Z (NGF) supérieur
100	9948.884	49994.243	260.81	sans limitation
113	9962.224	50000.206	260.81	sans limitation
101	9962.630	50000.388	260.81	sans limitation
139	9967.384	49990.124	260.81	sans limitation
140	9975.998	49992.081	260.81	sans limitation
141	9999.526	49993.559	260.81	sans limitation
110	10003.591	49993.814	260.81	sans limitation
131	10003.609	49993.504	260.81	sans limitation
111	10004.069	49985.421	260.81	sans limitation
120	9976.190	49983.632	260.81	sans limitation
115	9970.073	49983.239	260.81	sans limitation
112	9954.418	49982.235	260.81	sans limitation
146	9953.275	49984.715	260.81	sans limitation

Pour une surface de 532 m2 aux premier, deuxième et troisième étage, l'altitude 260.81 correspond au niveau inférieur de la dalle du premier étage (intérieur).

Sous-volume 1e (terrasse hôtel)

Point numéro	X	Y	Z (NGF) inférieur	Z (NGF) supérieur
101	9962.630	50000.388	260.75	sans limitation
102	9968.338	50001.366	260.75	sans limitation
126	9999.854	50003.393	260.75	sans limitation
127	10000.587	50001.465	260.75	sans limitation
128	10000.884	49995.846	260.75	sans limitation

129	9999.425	49995.172	260.75	sans limitation
141	9999.526	49993.559	260.75	sans limitation
140	9975.998	49992.081	260.75	sans limitation
144	9973.817	49994.411	260.75	sans limitation
143	9973.742	49999.481	260.75	sans limitation
142	9969.584	49999.027	260.75	sans limitation
145	9971.575	49994.166	260.75	sans limitation
144	9973.817	49994.411	260.75	sans limitation
140	9975.998	49992.081	260.75	sans limitation
139	9967.384	49990.124	260.75	sans limitation

Pour une surface de 339m² au premier étage.
L'altitude 260.75 correspond au niveau inférieur de la dalle du premier étage (terrasse)

Sous-volume 1f (terrasse hôtel à l'aspect nord-est)

Point numéro	X	Y	Z (NGF) inférieur	Z (NGF) supérieur
103	10000.006	50003.403	258.97	sans limitation
104	10001.058	50013.992	258.97	sans limitation
105	10002.735	50013.836	258.97	sans limitation
106	10001.818	50003.972	258.97	sans limitation
107	10002.222	50003.925	258.97	sans limitation
108	10002.226	50003.618	258.97	sans limitation
109	10004.056	49998.389	258.97	sans limitation
110	10003.591	49993.814	258.97	sans limitation
141	9999.526	49993.559	258.97	sans limitation
129	9999.425	49995.172	258.97	sans limitation
128	10000.884	49995.846	258.97	sans limitation
127	1000.587	50001.465	258.97	sans limitation
126	9999.854	50003.393	258.97	sans limitation

Pour une surface de 48m² au premier étage,
L'altitude 258.97 correspond au niveau inférieur de la dalle du 1^{er} étage (terrasse à l'aspect nord ouest).

Sous-volume 1q (dessus verrière)

Point numéro	X	Y	Z (NGF) inférieur	Z (NGF) supérieur
142	9969.584	49999.027	262.80	sans limitation
143	9973.742	49999.481	262.80	sans limitation
144	9973.817	49994.411	262.80	sans limitation
145	9971.575	49994.166	262.80	sans limitation

Pour une surface de 16m² au premier étage,
L'altitude 262.80 correspond au niveau du faîtage de la verrière.

Le lot de volume numéro trois (3)

Le lot de volume numéro trois est à usage de couverture pour l'ancien bureau situé en demi-niveau au dessus du magasin et au dessous de la terrasse, et défini par les points consignés dans le tableau ci-après :

Point numéro	X	Y	Z (NGF) inférieur	Z (NGF) supérieur
142	9969.584	49999.027	260.75	262.80
143	9973.742	49999.481	260.75	262.80
144	9973.817	49994.411	260.75	262.80
145	9971.575	49994.166	260.75	262.80

Pour une surface de 16m2 au premier étage.
L'altitude de 260.75 correspond au niveau inférieur de la dalle du premier étage.

L'altitude de 262.80 correspond au niveau du faitage de la verrière.

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Serge POUDEIROUX, Notaire à CLERMONT-FERRAND, le 28 novembre 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CUSSET (ALLIER), le 23 janvier 2006 volume 2006P numéro 342.

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 23 mars 2006 et publiée audit bureau des hypothèques le 7 avril 2006 volume 2006P numéro 1601.

Ledit état descriptif de division volumétrique modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Serge POUDEIROUX, Notaire à CLERMONT-FERRAND, le 16 juin 2010, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de CUSSET (ALLIER), le 26 juillet 2010 volume 2010P numéro 2526.

Le CAHIER DES CHARGES contenu dans ledit modificatif précisant les dispositions afférentes aux constructions ainsi que les servitudes générales et particulières résultant de la division en volumes est annexé aux présentes après mention,

Chaque copropriétaire sera tenu d'en respecter les dispositions.

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

Ceci exposé, il est passé au présent règlement de copropriété,

SECTION I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La copropriété est composée de deux bâtiments :

- un bâtiment dit bâtiment A élevé sur sous-sol de rez-de-chaussée et de trois étages, et correspondant aux sous-volumes 1a, 1b, 1c et 1d et le volume 3, ci-dessus désignés en l'exposé qui précède.

- un bâtiment dit bâtiment B à usage de jardins terrasses, et correspondant aux sous volumes 1e, 1f et 1g, ci-dessus désignés en l'exposé qui précède.

RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître **POUDEROUX**, contenant modificatif à l'état descriptif de division en volumes, en date du 16 juin 2010 ci-dessus visé, il a été constitué une servitude au profit du lot de volume numéro 5 ci-après littéralement rapportée :

"Compte tenu que le volume 2 est subdivisé, il est créé une servitude d'issue de secours au niveau rez-de-chaussée pour les futurs usagers du parking, sur le dégagement à l'aspect Nord Est et permettant de rejoindre la rue du Président Franklin Roosevelt,

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire du fonds dominant : **SCI BELLEVUE**,

Désignation : lot volume 5

Origine de propriété : acte reçu par Maître **RIVOIRE LETELLIER**, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002 publié au bureau des hypothèques de CUSSET, le 3 septembre 2002, volume 2002P numéro 3037

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire du fonds dominant : **SCI BELLEVUE**,

Désignation : lot volume 6

Origine de propriété : acte reçu par Maître **RIVOIRE LETELLIER**, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002 publié au bureau des hypothèques de CUSSET, le 3 septembre 2002, volume 2002P numéro 3037.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, un droit de passage afin de constituer une issue de secours piétonne.

L'emprise de ce droit de passage, constituée d'une seule unité de passage (UP) est figurée en hachures bleues sur le plan du rez-de-chaussée, ci-annexé et approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Il ne pourra ni être obstrué ni fermé par un portail d'accès sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant,"

2°) Aux termes d'un acte de dépôt reçu par Maître **RUGGIERI**, il a été constitué une servitude de passage au profit des lots 5, 7 et 8 de l'immeuble situé 10 rue Wilson, sur partie du lot de volume 1 de l'immeuble situé 12 rue Wilson.

Copie de cet acte est demeurée ci-annexée, ledit acte publié au premier bureau des hypothèques de CUSSET, le 19 décembre 1977, volume 2774 numéro 19.

Cette servitude est complétée et précisée ci-dessous conformément à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du 10 rue Wilson en date du 3 février 2012, dont copie est annexée aux présentes après mention.

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Afin d'inclure dans la servitude ci-dessus visée, l'accès notamment par les escaliers et l'ascenseur du 12 rue Wilson, il est procédé à la création de la servitude de passage suivante :

Fonds dominant :

- Identification du propriétaire du fonds dominant : le requérant aux présentes,

- Désignation : les lots de copropriété numéros 5, 7 et 8 qui sont devenus les lots numéros 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et 21 suivant modificatif au règlement

9
de copropriété de l'immeuble sis à VICHY (03200), 10 rue Wilson, reçu par le notaire soussigné, le 27 mars 2012 en cours de publication au bureau des hypothèques
- Désignation cadastrale : section AY numéro 123

Fonds servant :

- Identification du propriétaire du fonds servant : le requérant aux présentes,
Désignation : les couloirs, escaliers, ascenseur, porte d'entrée, et toute autre partie commune permettant l'accès aux appartements dépendant du lot de volume 1 de l'immeuble sis à VICHY (03200), 12 rue Wilson, ci-dessus plus amplement désigné, permettant l'accès via des ouvertures pré-existantes, à l'immeuble situé au 10 rue Wilson, et correspondant, par la suite de l'état descriptif de division objet des présentes, à des parties communes du bâtiment A, figurant en teinte jaune hachurée rouge sur les plans annexés aux présentes après mention.
Désignation cadastrale : section AY numéro 127.

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Les lots numéros 5, 7 et 8 dépendant de l'immeuble sis 10 rue Wilson à VICHY (03200) appartiennent au REQUERANT par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la société dénommée SCI PERROUX, société civile immobilière au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est à VICHY, 10 rue du Président Wilson, identifiée au SIREN sous le numéro 452165749 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CUSSET

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 200.000,00 euros, payé comptant au moyen d'un prêt consenti aux termes du même acte par la société dénommée KBC BANK, et quittancé en l'acte, ledit prêt garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle prises au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 25 mars 2008, volume 2008V numéro 472 jusqu'au 3 février 2011, en cours de renouvellement,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire à VICHY, en date du 4 février 2008,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 27 février 2008, volume 2008P numéro 914

Fonds servant :

Origine de propriété identique à celle figurant ci-après en page ¹⁴13.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement dans les parties communes du bâtiment A permettant l'accès aux appartements situés 10 rue Wilson, notamment l'entrée de l'immeuble, les couloirs, escaliers, ascenseurs, ouvertures existantes donnant sur l'immeuble voisin.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Les frais d'entretien de ce passage seront à la charge respective de chacun des copropriétaires des deux immeubles en fonction des tantièmes de circulation et d'ascenseur établis par le Cabinet Jean Paul SERRE, 26 avenue de la Croix Saint Martin, 03200 VICHY, et dont le tableau récapitulatif ainsi que l'explication du calcul sont annexés aux présentes.

Cette répartition des charges a été approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis 10 rue Wilson, en date du 3 février 2012.

Le défaut ou le manque d'entretien rendra responsable celui à qui il aurait normalement incombé, de tous dommages intervenus notamment sur les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00EUR).

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Les plans de chaque niveaux établis par Monsieur Jean-Paul SERRE géomètre sus nommé sont annexés aux présentes.

PRECISION ETANT ICI FAITE que les appartements numéros 20, 21 et 22 font l'objet d'une réunion, conformément au permis de construire ainsi qu'aux plans de l'architecte de l'immeuble.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet :

- d'un permis de démolir partiellement une verrière en partie arrière de la rue, délivré par la Mairie de VICHY, le 10 octobre 2008 sous le numéro PD 0331008W0004

- d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de VICHY, le 1^{er} août 2008.

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de VICHY le 15 octobre 2008, sous le numéro PC 03310 08 W 1032.

Une copie de ce permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage établi par Maître David ORIOT, huissier de justice à VICHY en date du 22 Octobre 2008.

Monsieur le Maire de la Ville de Vichy a délivré une attestation en date à Vichy du 21 novembre 2011 indiquant que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours administratif ni d'aucun retrait.

Le Tribunal Administratif a délivré le 18 novembre 2011, une attestation dans le même sens.

Lesdites autorisations SUIVIES :

- d'un permis modificatif déposé le 21 avril 2010, accordé par Monsieur le Maire de VICHY, le 25 mai 2010, sous le numéro PC 03310 08 W 1032 M1 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage établi par Maître David ORIOT, huissier de justice à VICHY en date du 31 mai 2010.

- d'un permis modificatif déposé le 21 novembre 2011, complété le 16 décembre 2011, accordé par Monsieur le Maire de VICHY, le 19 décembre 2011, sous le numéro PC 03310 08 W 1032 M2 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier, ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage établi par Maître David ORIOT, huissier de justice à VICHY en date du 6 janvier 2012.

Monsieur le Maire de la Ville de Vichy a délivré une attestation en date à Vichy du 6 mars 2012 indiquant que ces permis modificatifs n'ont fait l'objet d'aucun recours administratif ni d'aucun retrait,

Le Tribunal Administratif a délivré le 6 mars 2012, une attestation dans le même sens.

Lesdits Procès Verbaux d'affichage et certificats de non recours non retrait sont annexés à un acte de dépôt de pièces reçu par le notaire associé soussigné en date de ce jour.

PRECISIONS DIVERSES
DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

- Certificat d'urbanisme d'information :

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont copie demeurera ci-annexée, délivré le 17 novembre 2011, sous le numéro CU 0331011W1140 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Zone UA du Plan Local d'Urbanisme

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Périmètre de protection des eaux minérales

Patrimoine archéologique

Servitude aéronautique de dégagement et de balisage,

Hauteur absolue 29 mètres, hauteur à l'égout, 25 mètres,

Patrimoine architectural de grande valeur - démolition interdite,

Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Observations et prescriptions particulières :

Néant

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Assurance dommages-ouvrages

Une police d'assurance dommages ouvrages a été souscrite à l'occasion de la rénovation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances, et garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité les dommages pouvant survenir à l'ouvrage et ce, suivant police numéro DO1104019 en date du 15 décembre 2010 auprès de ALBINGIA 109 rue Victor Hugo, 92532 LEVALLOIS PERRET,

Le justificatif de cette police est demeuré joint et annexé après mention. Les futurs acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations pouvant résulter de l'existence de cette police.

Le requérant déclare n'avoir pas eu à mettre en œuvre cette assurance.

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

- Assainissement

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal ainsi qu'il résulte d'un questionnaire établi par la mairie de VICHY en date du 28 novembre 2011, annexé aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

- Protection de l'environnement

Le notaire informe des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« *Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- que l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le requérant fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

ETAT DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES - ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES - RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.»

ETAT DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES - ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un état des risques naturels et technologiques ci-après visé.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le requérant déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ZONE DE SISMICITÉ

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 (faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 16 novembre 2011 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier objet des présentes appartient au requérant par suite des faits et actes suivants :

- En ce qui concerne le lot de volume numéro 1

Le lot de volume numéro 1 appartient au REQUERANT pour en avoir fait l'acquisition de la société dénommée SCI BONDI, société civile immobilière au capital de 2.000,00 euros, dont le siège social est à VICHY, 12 rue Wilson, identifiée au SIREN sous le numéro 485205456 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CUSSET,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BEAUDONNET, notaire à VICHY, le 4 février 2008,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 490.000,00 euros, payé comptant au moyen d'un prêt consenti aux termes du même acte par la société dénommée KBC BANK, et quittancé en l'acte, ledit prêt garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle prises au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 25 mars 2008, volume 2008V numéro 472 jusqu'au 3 février 2011, en cours de renouvellement.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CUSSET, le 27 février 2008 volume 2008P, numéro 914,

Du chef de la SCI BONDI

Les BIENS et DROITS IMMOBILIERS appartenant à la SCI BONDI par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de la société dénommée SCI BELLEVUE, société civile au capital de 150.000,00 euros dont le siège social est à ALLANCHES (15), 26 bis Place du Cézallier, identifiée au SIREN sous le numéro 429431166 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AURILLAC,

Aux termes d'un acte reçu par Maître POUDEIROUX, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 28 novembre 2005,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 230.000,00 euros, payé comptant au moyen d'un prêt consenti aux termes du même acte par la BANQUE NUGER et quittancé en l'acte,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 23 janvier 2006, volume 2006P numéro 343,

Une attestation rectificative en date du 23 mars 2006 a été dressée par Maître POUDEIROUX sus nommé et a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 7 avril 2006, volume 2006P numéro 1602.

Du chef de la SCI BELLEVUE

Lesdits BIENS et DROITS IMMOBILIERS appartenant à la SCI BELLEVUE pour en avoir fait l'acquisition de Madame Marie Antoinette COTTE, retraitée, demeurant à LUNEL (34) 65 Place Henri Becquerel, divorcée en premières noces de Monsieur Marie Guy Léon Claude GONDEAU, divorcée en deuxième noces de Monsieur Robert Jean JAY et épouse en troisième noces de Monsieur David Yves Virgile CORDIER, née à THIERS le 22 mars 1936,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Brigitte RIVOIRE LETELLIER, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 3 septembre 2002, volume 2002P numéro 3037.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 269.835,00 euros, payé comptant au moyen d'un prêt consenti aux termes du même acte par la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL.

Du chef de Madame COTTE CORDIER

Madame COTTE CORDIER sus nommée était propriétaire des biens et droits immobiliers partie objet des présentes par suite des faits et actes suivants :

Du chef de la Communauté COTTE VIDAL

Lesdits BIENS dépendaient de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame COTTE VIDAL, ci-après plus amplement nommés, par suite de l'acquisition que Monsieur COTTE en avait faite seul et pour le compte de la communauté de :

Monsieur Auguste Pierre Antoine AUBRY, propriétaire, et Madame Edith Léontine GUERIN, son épouse, demeurant ensemble à CLERMONT-FERRAND, 22 rue Gaultier de Biauzat,

Aux termes d'un acte reçu par Maître MONTAGNE, notaire à CHABRELOCHE (63), et Maître Joseph RIVOIRE, notaire à SAINT REMY SUR DUROLLE (63), en date du 11 décembre 1940, et dont copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CUSSET, le 2 janvier 1941, volume 472 numéro 2.

Donation à Madame COTTE CORDIER

Lesdits BIENS appartenant à Madame COTTE CORDIER sus nommée par suite de la donation entre vifs, par préciput, hors part qui lui en a été faite par ses père et mère :

Monsieur Jean Jacques COTTE, retraité, et Madame Marthe VIDAL, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAINT REMY EN ROLLAT,

Aux termes d'un acte reçu par Maître RIVOIRE LETELLIER sus nommée, le 31 mai 1992, et dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CUSSET, le 9 juin 1992, volume 1992P numéro 1761.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges viagères qui se sont éteintes par suite des décès des donateurs survenus savoir :

Monsieur le 9 juin 1992 à MONTPELLIER, (34).

Madame le 6 septembre 2001 à TEYRAN (34).

En ce qui concerne le lot de volume numéro 3

Le lot de volume numéro 3 appartient au REQUERANT pour en avoir fait l'acquisition de :

La société dénommée SCI BELLEVUE, société civile au capital de 150.000,00 euros dont le siège social est à ALLANCHES (15), 26 bis Place du Cézallier, identifiée au SIREN sous le numéro 429431166 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AURILLAC,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BEAUDONNET, notaire à VICHY, le 3 octobre 2008,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de l'euro symbolique, payé comptant et quittancé en l'acte,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 27 octobre 2008 volume 2008P, numéro 4253.

Du chef de la SCI BELLEVUE

Lesdits BIENS et DROITS IMMOBILIERS appartenant à la SCI BELLEVUE puis à Madame COTTE CORDIER sus nommée par suite des mêmes faits et actes que ci-dessus relaté.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en deux bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots, ainsi qu'il est dit ci-dessus,
Les bâtiments forment un OUVRAGE UNIQUE.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT**Dans le BATIMENT A :****Lot numéro cent un (101) :**

Dans le bâtiment A, au premier étage, couloir de gauche, porte au fond,
Un APPARTEMENT numéro 1, composé de :
Entrée avec placard, séjour-repas avec placard, cuisine, rangements,
dégagement, wc, deux salles de bains dont une avec placard en face, et deux
chambres,
Avec les mille /dix millièmes (1000 /10000 èmes) de la propriété du sol et des
parties communes générales.
Et les mille soixante dix huit /dix millièmes (1078 /10000 èmes) des parties
communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent deux (102) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, couloir de gauche, porte du fond à
droite,
Un APPARTEMENT numéro 2 composé de : entrée-dégagement, salle de
bains-wc, séjour-cuisine, une chambre,
Avec les quatre cent trois /dix millièmes (403 /10000 èmes) de la propriété du
sol et des parties communes générales.
Et les quatre cent trente quatre /dix millièmes (434 /10000 èmes) des parties
communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent trois (103) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, couloir de droite, première porte à
gauche,
Un APPARTEMENT numéro 5 composé de : séjour-cuisine, une chambre,
salle de bains-wc,
Avec les trois cent vingt huit /dix millièmes (328 /10000 èmes) de la propriété
du sol et des parties communes générales.
Et les trois cent cinquante trois /dix millièmes (353 /10000 èmes) des parties
communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quatre (104) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, couloir de droite, deuxième porte
gauche,
Un APPARTEMENT numéro 6 composé de : séjour-cuisine avec placard, une
chambre, salle de bains-wc avec placard,
Avec les trois cent soixante et un /dix millièmes (361 /10000 èmes) de la
propriété du sol et des parties communes générales.
Et les trois cent quatre vingt neuf /dix millièmes (389 /10000 èmes) des parties
communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent cinq (105) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, couloir de droite porte au fond,
Un APPARTEMENT numéro 7, composé de : entrée, wc, séjour-repas,
cuisine, dégagement avec placard, deux chambres dont une avec placard, salle de
bains.
Avec les sept cent trente et un /dix millièmes (731 /10000 èmes) de la
propriété du sol et des parties communes générales.
Et les sept cent quatre vingt sept /dix millièmes (787 /10000 èmes) des parties
communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent six (106) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de gauche, première porte en face,

Un APPARTEMENT numéros 10 et 11 composé de : entrée, buanderie et penderie, séjour-repas avec coin cuisine, une chambre avec balcon et penderie, salle d'eau, une autre chambre avec balcon, dressing, salle de bains,

Avec les huit cent cinquante deux /dix millièmes (852 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les neuf cent dix huit /dix millièmes (918 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent sept (107) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de gauche, porte au fond,

Un APPARTEMENT numéro 8 composé de : entrée, séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains-wc

Avec les trois cent soixante dix neuf /dix millièmes (379 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent neuf /dix millièmes (409 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent huit (108) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de gauche, porte du fond à droite,

Un APPARTEMENT numéro 9, composé de : une pièce avec coin cuisine, une salle de bains-wc.

Avec les deux cent vingt trois /dix millièmes (223 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante et un /dix millièmes (241 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent neuf (109) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de droite, première porte à gauche,

Un APPARTEMENT numéro 14, composé de entrée, séjour-repas avec coin cuisine, cellier, une chambre avec placard, une salle de bains, wc,

Avec les quatre cent cinq /dix millièmes (405/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente six /dix millièmes (436 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent dix (110) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de droite deuxième porte à gauche,

Un APPARTEMENT numéro 15 composé de : entrée, séjour-repas avec coin cuisine, salle de bains wc, une chambre

Avec les trois cent douze /dix millièmes (312 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent trente six /dix millièmes (336 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent onze (111) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de droite, porte du fond à gauche,

Un APPARTEMENT numéro 16 composé d'entrée, séjour-repas avec coin cuisine, salle de bains-wc, une chambre,

Avec les trois cent quarante et un /dix millièmes (341 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante huit /dix millièmes (368 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent douze (112) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, couloir de droite, porte du fond à droite,

Un APPARTEMENT numéro 17 composé d'entrée avec penderie, séjour-repas avec coin cuisine et placard, salle de bains-wc, une chambre et une pièce de rangement,

Avec les cinq cent quarante six /dix millièmes (546 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre vingt huit /dix millièmes (588 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent treize (113) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de gauche, porte du fond,

Un APPARTEMENT numéro 19 composé de : entrée avec placard, séjour-repas, cuisine, wc, deux dégagements dont un avec placard, deux salles de bains, un dressing, deux chambres et un bureau,

Avec les mille trois cent soixante dix huit /dix millièmes (1378 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille quatre cent quatre vingt quatre /dix millièmes (1484 / 10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de gauche porte de droite,

Un APPARTEMENT numéro 18, composé de : une pièce avec coin cuisine, salle de bains wc, et placard,

Avec les trois cent seize /dix millièmes (316 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quarante /dix millièmes (340 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent quinze (115) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de droite première porte à gauche,

Un APPARTEMENT numéro 23 composé d'une entrée, séjour repas avec coin cuisine, une chambre avec placard et salle-de-bains-wc,

Avec les quatre cent vingt trois /dix millièmes (423 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante six /dix millièmes (456 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent seize (116) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de droite deuxième porte à gauche,

Un APPARTEMENT numéro 24 composé de : entrée, séjour-repas avec coin cuisine, salle de bains-wc, une chambre,

Avec les trois cent trente trois /dix millièmes (333 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante neuf /dix millièmes (359 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent dix-sept (117) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de droite porte du fond à gauche,

Un APPARTEMENT numéro 25 composé : d'entrée, séjour repas avec coin cuisine, salle de bains wc, une chambre

Avec les trois cent cinquante quatre /dix millièmes (354 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre vingt deux /dix millièmes (382 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, couloir de droite, porte du fond à droite,

Un APPARTEMENT numéro 26, composé d'entrée avec penderie, séjour-repas avec coin cuisine et placard, salle de bains-wc, une chambre et une pièce de rangement,

Avec les cinq cent quatre vingt seize /dix millièmes (596 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent quarante deux /dix millièmes (642 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Dans le BATIMENT B

Lot numéro deux cent un (201) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, une terrasse-jardin numéro 1, côté Nord Ouest, en partie face à l'appartement numéro 1, d'une superficie de 47 m² environ

Avec les quatre-vingt cinq /dix millièmes (105 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille quatre cent soixante cinq /dix millièmes (1465 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro deux cent deux (202) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, une terrasse-jardin numéro 1 bis, face à l'appartement numéro 2, d'une superficie de 58m² environ

Avec les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille huit cent six /dix millièmes (1806 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro deux cent trois (203) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, une terrasse-jardin numéro 2, face à l'appartement numéro 5, d'une superficie de 55 mètres carrés environ

Avec les cent vingt trois /dix millièmes (123 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille sept cent dix sept /dix millièmes (1717 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro deux cent quatre (204) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, une terrasse-jardin numéro 3, face à l'appartement numéro 6, d'une superficie de 87 mètres carrés environ

Avec les cent quatre vingt quinze /dix millièmes (195 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux mille sept cent dix /dix millièmes (2710 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro deux cent cinq (205) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, une terrasse-jardin numéro 4, face à l'appartement numéro 7 d'une superficie de 74 mètres carrés environ

Avec les cent soixante six /dix millièmes (166 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux mille trois cent deux /dix millièmes (2302 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

EXPLICATION DU MODE DE CALCUL DES TANTIEMES

Calcul des tantièmes généraux

☛ Coefficients de consistance :

- 1^{er} étage : coefficient de 1.00 sur les surfaces réelles des appartements, coefficient de 0.25 sur les surfaces réelles des jardins.
- 2^{ème} étage : coefficient de 1.00 sur les surfaces réelles des appartements.
- 3^{ème} étage : coefficient de 1.00 sur les surfaces réelles des appartements.
- Balcons : coefficient de 0.20 sur les surfaces réelles des balcons.
- Loggias : coefficient de 0.30 sur les surfaces réelles des loggias.
- Terrasses : coefficient de 0.25 sur les surfaces réelles des terrasses.
- Escaliers : coefficient de 0.10 sur les surfaces réelles des escaliers privés.
- Circulations : coefficient de 0.10 sur les surfaces réelles des circulations privées.

☛ Coefficients de niveau :

Les coefficients ci-après sont appliqués sur les surfaces pondérées des lots.

- 1^{er} étage : coefficient de 0.95 sur les surfaces réelles des lots.
- 2^{ème} étage : coefficient de 1.00 sur les surfaces réelles des lots.
- 3^{ème} étage : coefficient de 1.05 sur les surfaces réelles des lots.

☛ Principes de calcul

- Les surfaces pondérées sont obtenues par le produit des surfaces réelles et des coefficients de consistance et de niveau.
- Les tantièmes généraux sont obtenus par le rapport entre, les surfaces pondérées des lots ou parties de lots, et la somme des surfaces pondérées des lots ou parties de lots, et 10000.

Calcul des tantièmes particuliers

Tantièmes par bâtiment

☛ Tantièmes par bâtiment :

La répartition des tantièmes par bâtiment est effectuée sur la base des surfaces pondérées du calcul des tantièmes généraux des lots.

Charges d'ascenseur

☛ Coefficients d'étage pour les charges d'ascenseur :

- > 1^{er} étage : coefficient de 1.00 sur les surfaces pondérées des lots.
- > 2^{ème} étage 12, Rue Wilson : coefficient de 1.17 sur les surfaces réelles des appartements.
- > 2^{ème} étage 10, Rue Wilson : coefficient de 1.08 sur les surfaces pondérées des appartements.
- > 3^{ème} étage 12, Rue Wilson : coefficient de 1.34 sur les surfaces réelles des appartements.
- > 3^{ème} étage 10, Rue Wilson : coefficient de 1.25 sur les surfaces pondérées des appartements.
- > 4^{ème} étage 10, Rue Wilson : coefficient de 1.42 sur les surfaces pondérées des appartements.

☛ Principes de calcul

- Les surfaces pondérées sont obtenues par le produit des surfaces pondérées du calcul des tantièmes généraux et des coefficients d'étage Ascenseur.
- Les charges d'ascenseur sont obtenues par le rapport entre, les surfaces pondérées des lots, la somme des surfaces pondérées des lots, et 10000.

Charges de circulation

☛ Coefficients d'étage pour les charges de circulation :

Les coefficients ci-après sont appliqués sur les surfaces pondérées des lots.

- > 1^{er} étage : coefficient de 1.05 sur les surfaces réelles des appartements.
- > 2^{ème} étage 12, Rue Wilson : coefficient de 1.10 sur les surfaces réelles des appartements.
- > 2^{ème} étage 10, Rue Wilson : coefficient de 1.075 sur les surfaces pondérées des appartements.
- > 3^{ème} étage 12, Rue Wilson : coefficient de 1.20 sur les surfaces réelles des appartements.
- > 3^{ème} étage 10, Rue Wilson : coefficient de 1.175 sur les surfaces pondérées des appartements.
- > 4^{ème} étage 10, Rue Wilson : coefficient de 1.225 sur les surfaces pondérées des appartements.

NOTA : Les charges de circulation concernent le hall d'entrée, les cages d'escaliers et les dégagements, et ce du sous-sol jusqu'au dernier étage.

☛ Principes de calcul

- Les surfaces pondérées sont obtenues par le produit des surfaces pondérées du calcul des tantièmes généraux et des coefficients d'étage Circulation.
- Les charges de circulation sont obtenues par le rapport entre, les surfaces pondérées des lots, la somme des surfaces pondérées des lots, et 10000.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° lots	Bat	Etag e	Nature	Parties communes générales	Parties communes particulières au bâtiment A	Parties communes particulières au bâtiment B
101	A	1er	Appartement	1000 / 10000	1078 / 10000	
102	A	1er	Appartement	403 / 10000	434 / 10000	
103	A	1er	Appartement	328 / 10000	353 / 10000	
104	A	1er	Appartement	361 / 10000	389 / 10000	
105	A	1er	Appartement	731 / 10000	787 / 10000	
106	A	2e	Appartement	852 / 10000	918 / 10000	
107	A	2e	Appartement	379 / 10000	409 / 10000	
108	A	2e	Appartement	223 / 10000	241 / 10000	
109	A	2e	Appartement	405 / 10000	436 / 10000	
110	A	2e	Appartement	312 / 10000	336 / 10000	
111	A	2e	Appartement	341 / 10000	368 / 10000	
112	A	2e	Appartement	546 / 10000	588 / 10000	
113	A	3e	Appartement	1378 / 10000	1484 / 10000	
114	A	3e	Appartement	316 / 10000	340 / 10000	
115	A	3e	Appartement	423 / 10000	456 / 10000	
116	A	3e	Appartement	333 / 10000	359 / 10000	
117	A	3e	Appartement	354 / 10000	382 / 10000	
118	A	3e	Appartement	596 / 10000	642 / 10000	
201	B	1er	Jardin terrasse	105 / 10000		1465/10000
202	B	1er	Jardin terrasse	130 / 10000		1806/10000
203	B	1er	Jardin terrasse	123 / 10000		1717/10000
204	B	1er	Jardin terrasse	195 / 10000		2710/10000
205	B	1er	Jardin terrasse	166 / 10000		2302/10000
TOTAL				10000/10000	10000/10000	10000/10000

EFFET RELATIF**En ce qui concerne le lot de volume numéro 1 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître BEAUDONNET, Notaire à VICHY le 4 février 2008 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de CUSSET, le 27 février 2008 volume 2008P, numéro 914.

En ce qui concerne le lot de volume numéro 3

Acquisition suivant acte reçu par Maître BEAUDONNET, Notaire à VICHY le 3 octobre 2008 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de CUSSET, le 27 octobre 2008 volume 2008P, numéro 4253.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -**SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.
- Les combles.
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.

Dans la mesure où les bâtiments forment un ouvrage unique :

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sauf ceux affectés spécialement à un ou plusieurs lots..
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des pailers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.

- Les portes pallères, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit

ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sont destinés à titre exclusif à l'habitation principale ou non.

Aucun exercice professionnel, même à titre provisoire, ne sera accepté.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les portes d'entrée des appartements de chacun des bâtiments ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf en cas de vente ou de mise en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4° - PLAQUES EVOQUANT UNE ACTIVITE

Conformément aux dispositions qui précèdent, aucune plaque professionnelle ou faisant référence à une activité même non lucrative n'est admise en quelque endroit de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

5° - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble.

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

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 26

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

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 ;

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

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

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

6°) - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

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

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7° - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

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

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

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

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à

l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - JARDINS-TERRASSES PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins ou terrasses privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins et terrasses d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

De même, sauf ceux qui existaient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privatif, de façon à avoir des jardins entretenus selon la notion de « bon père de famille ».

9°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou aux droits des autres copropriétaires.

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires (et des bénéficiaires de la servitude de passage ci-dessus créée, c'est à dire les copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 10 rue Wilson, dans la limite des parties communes de l'immeuble qui en permettent l'exercice), pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires (et des bénéficiaires de la servitude de passage porfit aux copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 10 rue Wilson) devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

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

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°) - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°) de la section II du présent chapitre.

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°) - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les postes de vide-ordures, s'il en existe, devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°) de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°) - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°) - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur bâtiment et l'ENSEMBLE IMMOBILIER, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2° - Les copropriétaires et occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3° - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GÉNÉRALES PAR BATIMENTS

1° - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties bâtiment par bâtiment. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectés à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros-oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,
- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti le bâtiment.

2° -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CHACUN DES BATIMENTS

CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

II - Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

III - Pour la cage d'ascenseur :

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.

b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.

c) le coût du contrôle technique périodique.

d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

IV - Pour l'ascenseur :

les frais de fonctionnement,

le coût du contrôle technique,

le coût de la mise en conformité,

la mise en place d'une disposition de sécurité.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de cet ascenseur.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments intéressés.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

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

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

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

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

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

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

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

2° -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, les lots à usage de caves ou locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

3° -MUTATION ENTRE VIFS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4° - MUTATION PAR DECES

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

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

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

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

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

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

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

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

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

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

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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 des éléments détachés de leurs lots.

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

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

SECTION V - LOCATION

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

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

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1° - La collectivité des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndicat principal a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic. Il a son siège dans le premier bâtiment l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant chacun des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER vient à appartenir à une seule personne.

3°) - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

Pour la gestion des frais et charges afférents à chacun des bâtiments, il peut être convenu de créer pour chacun d'entre eux ou même un seul d'entre eux un syndicat secondaire.

La décision de constituer un syndicat secondaire doit être prise par les copropriétaires dont les lots composent le ou les bâtiments concernés.

Il appartient néanmoins à l'assemblée du syndicat principal d'apprécier l'opportunité de procéder à une modification du règlement de copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER en vue de tenir compte de la création d'un syndicat ou de syndicats secondaires.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué. Il ne peut toutefois pas empiéter sur les pouvoirs du syndicat principal sur les parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. La création d'un syndicat secondaire amène automatiquement une spécialisation des charges communes afférant au seul bâtiment pour lequel il a été créé.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile.

Tous les membres du syndicat secondaire font nécessairement partie de l'assemblée générale du syndicat principal.

Chaque syndicat secondaire doit tenir une assemblée générale distincte de celle du syndicat principal.

Seul le représentant légal du syndicat secondaire peut agir en justice en son nom aux fins d'assurer la défense des intérêts relevant du bâtiment seul.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°) - DROIT DE VOTE

Le syndicat principal est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

Les mêmes règles s'appliquent aux syndicats secondaires sauf que les questions débattues ne concernent pas l'ENSEMBLE IMMOBILIER mais le bâtiment.

2°) - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

1. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 Mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3° - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4° - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE** et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction de gaz à effet de serre.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

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

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

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux-tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°) - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées. Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'ENSEMBLE IMMOBILIER et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer

les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision qu'il fixera à un montant qu'il jugera suffisant, à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovation générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2° - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du

présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndicat professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires à la majorité de l'article 25 ou de l'article 25.a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

Dans la mesure où il est constitué, un syndicat secondaire peut se doter d'un conseil syndical.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privés, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

Si ces éléments d'équipement ou les locaux aménagés ne concernent qu'un seul bâtiment, cette décision ressort au syndicat secondaire de ce bâtiment, dans la mesure où il a été constitué.

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé peut être réalisée par les soins du syndicat principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant l'ENSEMBLE IMMOBILIER même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

La décision d'alléner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé, lorsque l'immeuble est compris dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, se prend à la majorité de l'ensemble des voix des copropriétaires outre les autorisations administratives, et avec l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever. Si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répandant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

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

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, 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.

Si un ou plusieurs syndicats secondaires sont créés, ils devront chacun s'assurer pour les mêmes risques relativement à leur bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'ENSEMBLE IMMOBILIER fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires. Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que 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, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CUSSET conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Mes Marc CARRIER de BOISSY, Bertrand LABBE de MONTAIS et Frédéric ROUVET, notaires associés à CUSSET (Allier), 1 rue Antoinette Mizon. Téléphone : 04.70.98.37.04
Télécopie : 04.70.97.55.74
Courriel : deboissy.demontais.rouvet@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur cinquante trois pages

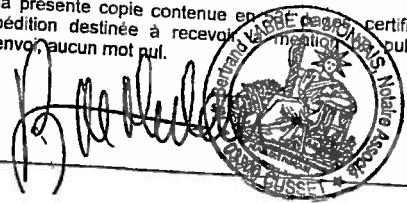

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures de Madame FAVIER es-qualités et de Maître de MONTAIS.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne l'EURL PARC ROYAL sur le vu de son extrait Kbis.

Il certifie la présente copie contenue en minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE MANDATAIRE
LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE DENOMMEE "EURL
PARC ROYAL"

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de la vente du cahier qui précède, elle annexe ci-après copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS, Notaire Associé à CUSSET (03), en date du 31 MARS 2012 publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 25 AVRIL 2012, volume 2012 P, numéro 1520.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.



N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement)

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

2012 D N° 2128
EDDI

Date : 25/04/2012
Volume : 2012 P N° 1520

B490

VCM

125,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

TOTAL



11583316
BDM/JDB/

REGLEMENT DE COPROPRIETE GARAGES PARC LE ROYAL

L'AN DEUX MILLE DOUZE ,
LE TRENTE ET UN MARS
A CUSSET (Allier), 1 rue Antoinette Mizon, au siège de l'office notarial,
ci-après nommé,
Maître Bertrand LABBE de MONTAIS, notaire associé de la société civile
professionnelle « Marc CARRIER de BOISSY, Bertrand LABBE de MONTAIS et
Frédéric ROUVET notaires associés », titulaire d'un office notarial à CUSSET, 1
rue Antoinette Mizon ,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **EURL PARC ROYAL**, société à responsabilité limitée
unipersonnelle au capital de 1000 EUR, dont le siège est à PARIS 8ÈME
ARRONDISSEMENT (75008), 23 rue d'Anjou, identifiée au SIREN sous le numéro
501801146 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.
Représentée par Monsieur Victor Haim Alain TAIEB, né à BIZERTE (Tunisie),
le 5 mars 1947, demeurant à PARIS, 14ème, 102 rue du Château, ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de seul associé et gérant de ladite
société, et plus spécialement en vertu des articles 12 et 28 des statuts établis suivant
acte sous seing privé en date du 3 janvier 2008, ledit Monsieur TAIEB à ce non
présent, mais représenté par Mme Béatrice FAVIER, clerc de notaire domiciliée dans
le cadre de ses fonctions à CUSSET (03300), 1 rue Antoinette Mizon, suivant
procuration en brevet reçue par Maître Pascal COSSARD, notaire à TROYES, en
date du 16 mars 2012, dont copie est annexée aux présentes après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble à usage de PARKINGS
situé à VICHY (03200), 12.rue Wilson,

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents. Il a notamment pour but :

- 1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE.
- 2°/ - De déterminer les éléments de l'IMMEUBLE qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).
- 3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.
- 4°/ - D'organiser l'administration de l'IMMEUBLE.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'IMMEUBLE. Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - . toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;
 - . toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m2 et à 33 m3 ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
 - . la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué par Monsieur Jean-Paul SERRE Géomètre-Expert à VICHY (03200), 26 avenue de la Croix Saint Martin, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;
 - . toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.
- que l'IMMEUBLE ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par SSTARL DEBOST, ayant son siège à Vichy, (03200), 112, boulevard des Etats Unis le 23 décembre 2011 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PLAN

Première partie Désignation et division de l'ensemble Immobilier
 CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE
 CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
 CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Deuxième partie Droits et obligations des copropriétaires
 CHAPITRE IV : Conditions d'usage des parties privatives et communes
 CHAPITRE V : Charges de L'IMMEUBLE
 CHAPITRE VI : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques

Troisième partie Administration de l'immeuble
 CHAPITRE VII : Syndicat des copropriétaires
 CHAPITRE VIII : Syndic
 CHAPITRE IX : Conseil Syndical

Quatrième partie Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances Litiges
 CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS
 CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES
 CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

Cinquième partie DOMICILE - FORMALITES

**PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

L'assiette de l'IMMEUBLE consiste en :

Un ensemble immobilier situé à VICHY (03200), 12 rue Wilson, à usage de parkings.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	127	12 rue du Président Wilson	00 ha 09 a 15 ca

Le lot de volume numéro cinq (5)

Le lot de volume numéro cinq comprend la partie de la propriété à usage de futur parking, ancien magasin,

Le volume cinq est constitué des fractions 5a à 5d définies comme suit :

- la fraction 5a est définie par le polygone délimité par les sommets : 113-101-102-126-156-155-154-153-117-116-152-151-150.

S'exerçant de la cote moins l'infini (non limité en profondeur) à la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée),
Pour une superficie de base de 318m².

- la fraction 5b est définie par le polygone délimité par les sommets : 100-113-150-157,

S'exerçant de la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée) à la cote 260.81 (niveau inférieur de la dalle du 1er étage : intérieur),
Pour une superficie de base de 55m².

- la fraction 5c est définie par le polygone délimité par les sommets : 113-101-102-126-156-155-154-161-160-138-116-152-151-150.

4
S'exerçant de la cote 255.44 (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée) à la cote 258.65 (niveau inférieur de la dalle du demi niveau entre le rez-de-chaussée et le 1er étage)

Pour une superficie de base de 316m²(comprenant l'ancien magasin et la cabine de projectionniste),

- la fraction 5d est définie par le polygone délimité par les sommets : 113-101-102-126-156-155-154-153-138-116-152-151-150.

S'exerçant de la cote 258.65 (niveau inférieur de la dalle du demi niveau entre le rez-de-chaussée et le premier étage) à la cote 260.75 (1er étage : terrasse),

Pour une superficie de base de 318m².

Etat descriptif de division volumétrique

02
06
L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Serge POUDEIROUX, Notaire à CLERMONT-FERRAND, le 28 novembre 2005, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CUSSET (ALLIER), le 23 janvier 2006 volume 2006P numéro 342.

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 23 mars 2006 et publiée audit bureau des hypothèques le 7 avril 2006 volume 2006P numéro 1601.

Ledit état descriptif de division volumétrique modifié :

→ - Aux termes d'un acte reçu par Maître Serge POUDEIROUX, Notaire à CLERMONT-FERRAND, le 16 juin 2010, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de CUSSET (ALLIER), le 26 juillet 2010 volume 2010P numéro 2526.

PRECISION ETANT ICI FAITE qu'aux termes de ce modificatif, les lots de volumes numéros 4, 5 et 6 ont été créés, par subdivision du lot de volume numéro 2, et qu'aux termes du même acte, les sous-volumes du lot de volume numéro 2, dont est issu le lot de volume numéro 5, ont été supprimés.

Le CAHIER des CHARGES contenu dans ledit modificatif précisant les dispositions afférentes aux constructions ainsi que les servitudes générales et particulières résultant de la division en volumes, est annexé aux présentes après mention.

CHAQUE COPROPRIETAIRE sera tenu d'en respecter les dispositions.

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier objet des présentes correspond à l'ancien magasin et sera affecté à l'usage de parking.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Les plans de chaque niveaux établis par Monsieur Jean-Paul SERRE géomètre sus nommé sont annexés aux présentes.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet :

- d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de VICHY, le 1^{er} août 2008.

- Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de VICHY le 15 octobre 2008, sous le numéro PC 03310 08 W 1032.

Une copie de ce permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

- Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage établi par Maître David ORIOT, huissier de justice à VICHY en date du 22 octobre 2008.

- Monsieur le Maire de la Ville de Vichy a délivré une attestation en date à Vichy du 21 novembre 2011 indiquant que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours administratif ni d'aucun retrait,

- Le Tribunal Administratif a délivré le 18 novembre 2011, une attestation dans le même sens.

- d'une déclaration préalable numéro DP0331010 W 6076 en date du 1ER avril 2010,

Monsieur le Maire de la Ville de Vichy a délivré un certificat de non opposition en date à Vichy du 8 mars 2012,

Le Tribunal Administratif a délivré le même document le 9 mars 2012,

Lesdites autorisations SUIVIES :

- d'un permis modificatif déposé le 21 avril 2010, accordé par Monsieur le Maire de VICHY, le 25 mai 2010, sous le numéro PC 03310 08 W 1032 M1 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage établi par Maître David ORIOT, huissier de justice à VICHY en date du 31 mai 2010.

- d'un permis modificatif déposé le 21 novembre 2011, complété le 16 décembre 2011, accordé par Monsieur le Maire de VICHY, le 19 décembre 2011, sous le numéro PC 03310 08 W 1032 M2 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier, ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage établi par Maître David ORIOT, huissier de justice à VICHY en date du 6 janvier 2012.

Monsieur le Maire de la Ville de Vichy a délivré une attestation en date à Vichy du 6 mars 2012 indiquant que ces permis modificatifs n'ont fait l'objet d'aucun recours administratif ni d'aucun retrait,

Le Tribunal Administratif a délivré le 9 mars 2012, une attestation dans le même sens.

PRECISIONS DIVERSES

- Urbanisme

- Certificat d'urbanisme d'information :

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont copie demeurera ci-annexée, délivré le 17 novembre 2011, sous le numéro CU 0331011W1140 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :
Périmètre de droit de préemption urbain renforcé
Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :
 Zone UA du Plan Local d'Urbanisme
Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :
 Périmètre de protection des eaux minérales
 Patrimoine archéologique
 Servitude aéronautique de dégagement et de balisage,
 Hauteur absolue 29 mètres, hauteur à l'égout, 25 mètres,
 Patrimoine architectural de grande valeur - démolition interdite,
 Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager
Observations et prescriptions particulières :
 Néant

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Assurance dommages-ouvrages

Une police d'assurance dommages ouvrages a été souscrite à l'occasion de la rénovation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances, et garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité les dommages pouvant survenir à l'ouvrage et ce, suivant police numéro DO1104019 en date du 15 décembre 2010 auprès de ALBINGIA 109 rue Victor Hugo, 92532 LEVALLOIS PERRET,

Le justificatif de cette police est demeuré joint et annexé après mention. Les futurs acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations pouvant résulter de l'existence de cette police.

Le requérant déclare n'avoir pas eu à mettre en œuvre cette assurance.

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

- Protection de l'environnement

Le Notaire informe des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633

du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
 - ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
 - qu'à sa connaissance l'activité exercée n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;
 - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
 - qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état ;
 - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
 - qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.
- S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le requérant fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L. 512-17 du Code de l'environnement.

ETAT DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES - ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES -
REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

ETAT DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES – ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe à ce jour ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un état des risques naturels et technologiques ci-après visé.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le requérant déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ZONE DE SISMICITÉ

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 (faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 16 novembre 2011 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître POUDEIROUX, contenant modificatif à l'état descriptif de division en volumes, en date du 16 juin 2010 ci-dessus visé, il a été constitué une servitude au profit du lot de volume numéro 5 ci-après littéralement rapportée :

"Compte tenu que le volume 2 est subdivisé, il est créé une servitude d'issue de secours au niveau rez-de-chaussée pour les futurs usagers du parking, sur le dégagement à l'aspect Nord Est et permettant de rejoindre la rue du Président Franklin Roosevelt,

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire du fonds dominant : SCI BELLEVUE,
 Désignation : lot volume 5
 Origine de propriété : acte reçu par Maître RIVOIRE LETELLIER, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002 publié au bureau des hypothèques de CUSSET, le 3 septembre 2002, volume 2002P numéro 3037

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire du fonds dominant : SCI BELLEVUE,
 Désignation : lot volume 6
 Origine de propriété : acte reçu par Maître RIVOIRE LETELLIER, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002 publié au bureau des hypothèques de CUSSET, le 3 septembre 2002, volume 2002P numéro 3037.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, un droit de passage afin de constituer une issue de secours piétonne.

L'emprise de ce droit de passage, constituée d'une seule unité de passage (UP) est figurée en hachures bleues sur le plan du rez-de-chaussée, ci-annexé et approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Il ne pourra ni être obstrué ni fermé par un portail d'accès sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant."

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

Lesdits BIENS et DROITS IMMOBILIERS appartiennent au REQUERANT par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la société dénommée SCI BELLEVUE, société civile au capital de 150.000,00 euros dont le siège social est à ALLANCHES (15), 26 bis Place du Cézallier, identifiée au SIREN sous le numéro 429431166 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AURILLAC,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Serge POUDEIROUX, notaire à CLERMONT-FERRAND (63), en date du 16 juin 2010,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 240.000,00 euros, payé comptant au moyen d'un prêt consenti par la société KBC BANK, aux termes du même acte,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 26 juillet 2010, volume 2010P numéro 2527,

L'état délivré sur cette publication a révélé l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers prise le 9 août 2010, volume 2010V numéro 821 et d'une hypothèque conventionnelle le 9 août 2010, volume 2010V numéro 822.

Du chef de la SCI BELLEVUE

Lesdits BIENS et DROITS IMMOBILIERS appartenant à la SCI BELLEVUE pour en avoir fait l'acquisition de Madame Marie Antoinette COTTE, retraitée, demeurant à LUNEL (34) 65 Place Henri Becquerel, divorcée en premières noces de Monsieur Robert Jean JAY et épouse en troisièmes noces de Monsieur David Yves Virgile CORDIER, née à THIERS le 22 mars 1936,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Brigitte RIVOIRE LETELLIER, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 30 août 2002, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 3 septembre 2002, volume 2002P numéro 3037.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 269.835,00 euros, payé comptant au moyen d'un prêt consenti aux termes du même acte par la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL.

Du chef de Madame COTTE CORDIER

Madame COTTE CORDIER sus nommée était propriétaire des biens et droits immobiliers partie objet des présentes par suite des faits et actes suivants :

Du chef de la Communauté COTTE VIDAL

Lesdits BIENS dépendaient de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame COTTE VIDAL, ci-après plus amplement nommés, par suite de l'acquisition que Monsieur COTTE en avait faite seul et pour le compte de la communauté de :

Monsieur Auguste Pierre Antoine AUBRY, propriétaire, et Madame Edith Léontine GUERIN, son épouse, demeurant ensemble à CLERMONT-FERRAND, 22 rue Gaullier de Blauzat,

Aux termes d'un acte reçu par Maître MONTAGNE, notaire à CHABRELOCHE (63), et Maître Joseph RIVOIRE, notaire à SAINT REMY SUR DUROLLE (63), en date du 11 décembre 1940, et dont copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CUSSET, le 2 janvier 1941, volume 472 numéro 2.

Donation à Madame COTTE CORDIER

Lesdits BIENS appartenaient à Madame COTTE CORDIER sus nommée par suite de la donation entre vifs, par préciput, hors part qui lui en a été faite par ses père et mère :

Monsieur Jen Jacques COTTE, retraité, et Madame Marthe VIDAL, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAINT REMY EN ROLLAT,

Aux termes d'un acte reçu par Maître RIVOIRE LETELLIER sus nommée, le 31 mai 1992, volume 1992P numéro 1761.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges viagères qui se sont éteintes par suite des décès des donateurs survenus savoir :

Monsieur le 9 juin 1992 à MONTPELLIER,

Madame le 6 septembre 2001 à TEYRAN (34).

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en NEUF (9) lots numérotés de 1 à 9

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1):

Un emplacement de stationnement portant le numéro 1 au plan,
Et les cent onze millièmes (111/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2):

Un emplacement de stationnement portant le numéro 2 au plan,
Et les cent onze millièmes (111/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3):

Un emplacement de stationnement portant le numéro 3 au plan,
Et les cent douze millièmes (112/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro 4 au plan,
Et les cent onze millièmes (111/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro 5 au plan,
Et les cent onze millièmes (111/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro 6 au plan,
Et les cent onze millièmes (111/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro 7 au plan,
Et les cent onze millièmes (111/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro 8 au plan,
Et les 111/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Un emplacement de stationnement portant le numéro 9 au plan,
Et les cent onze millièmes (111/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales
1	rdc	parking	111/1000
2	rdc	parking	111/1000
3	rdc	parking	112/1000
4	rdc	parking	111/1000
5	rdc	parking	111/1000
6	rdc	parking	111/1000
7	rdc	parking	111/1000
8	rdc	parking	111/1000
9	rdc	parking	111/1000
			TOTAL 1000/1000

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître **POUDEROUX**, Notaire à CLERMONT-FERRAND le 16 juin 2010 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 26 juillet 2010, volume 2010P numéro 2527.

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'**IMMEUBLE** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'**IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**IMMEUBLE**.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les éléments d'accès aux parkings, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution s'il en existe.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi

qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les revêtements, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les emplacements de stationnement tels qu'ils sont matérialisés sur le plan annexé aux présentes, et plus généralement les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

PRECISION ETANT ICI FAITE qu'en raison de la configuration des lieux, les copropriétaires ne disposeront pas de la faculté de clore, par quelque moyen que ce soit, leur emplacement de stationnement, ce qu'ils s'interdisent expressément.

DEUXIEME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

L'IMMEUBLE est destiné à usage de PARKINGS.

L'exercice de cette usage ne devra pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de l'IMMEUBLE dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'IMMEUBLE, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Chaque copropriétaire devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

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

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privatifs.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

Les copropriétaires et occupants de l'IMMEUBLE devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'un bon père de famille.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

1° - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires. Toutefois, les charges générales ne comprennent pas les dépenses afférentes aux frais de réparations ci-dessus si elles concernent et profitent aux copropriétaires des appartements situés au dessus de l'immeuble, s'agissant d'une copropriété différente.

A cet égard et en tant que de besoin, il est rappelé que les servitudes nécessaires à l'intervention sur lesdites canalisations ont été constituées dans le cahier des charges ci-dessus énoncé aux termes du modificatif du 16 juin 2010.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation éventuelle en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,
- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti l'IMMEUBLE.

2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

1°/ -MUTATION

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

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

II. - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

2°/ - LOCATION

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

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

3°/ - ACTION EN JUSTICE

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

TROISIEME PARTIE ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1°/ - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir 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, de la loi du 10 Juillet 1965 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il a son siège à l'IMMEUBLE.

2°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

2°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.
En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction de gaz à effet de serre.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

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

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

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

- a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.
- b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), j) et m) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux-tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, le requérant aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les

conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision qu'il fixera à un montant qu'il jugera suffisant à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les

dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable et tombe en cas de changement de syndic.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra également établir le carnet d'entretien de l'IMMEUBLE et le tenir à jour, et le remettre, à leurs frais, aux copropriétaires qui en effectueront la demande, ainsi que le diagnostic technique.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des

modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

QUATRIEME PARTIE AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

En outre, les copropriétaires qui subiront, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis

des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

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

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'IMMEUBLE.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'IMMEUBLE tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, 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.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'IMMEUBLE fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XII -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'IMMEUBLE et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que 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.

CINQUIEME PARTIE **DOMICILE - FORMALITES** **DOMICILE**

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 1er Bureau des Hypothèques de CUSSET conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Mes Marc CARRIER de BOISSY, Bertrand LABBE de MONTAIS et Frédéric ROUVET, notaires associés à CUSSET (Allier), 1 rue Antoinette Mizon. Téléphone : 04.70.98.37.04 Télécopie : 04.70.97.55.74 Courriel : deboissy.demontais.rouvet@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur VINGT TROIS pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures de Madame FAVIER ès-qualités et de Maître de MONTAIS.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne l'EURL PARC ROYAL sur le vu de son extrait Kbis.

Il certifie la présente copie contenue en 23 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.





VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE MANDATAIRE
LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE DENOMMEE "EURL
PARC ROYAL"

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de la vente du cahier qui précède, elle annexe ci-après copie de l'état descriptif de division établi par Maître CHATEAU, Notaire à VICHY (03), en date du 3 DECEMBRE 1962 publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 12 MARS 1963, volume 1274, numéro 45.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.

Formalité de publicité

Taxe :	364,20 644,32 364,30
Salaires :	79,62 79,24 57,97

du 12 MRS 1963

Vol. 1274 n° 4 h. 5 h. 6 h. 7

Dépot	Vol. 173
	n° 1-2-3-4

60.100 10.1800 60000
605,55 605,65 474
60705,55 102405,15 60474,1

364,20 } 1341,30
644,32 }
364,30 }
79,62 }
179,04 } 240,53
57,97 }

PARDEVANT Me François CHATEAU, notaire à Vichy (Allier), soussigné,
A COMPARU:
Monsieur Pierre COULON, industriel, demeurant à Vichy, Rue Saint-Dominique, N° 7;
Agissant au nom et pour le compte de la Ville de VICHY, en sa qualité de Maire de ladite Ville et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de cette dernière en date du vingt huit Mai mil neuf cent soixante deux, qui sera soumise à l'approbation de Monsieur le Préfet de l'Allier et dont une copie dûment certifiée est demeurée ci-jointe après mention:
LEQUEL, des-qualités, préalablement au règlement de copropriété et au cahier des charges de vente par adjudication publique, faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit:

- EXPOSE -

Suivant acte reçu par Me BARDIN, notaire à Bellerive-sur-Allier (Allier), les vingt quatre et vingt neuf Novembre mil neuf cent quatre, dont une expédition a été transcrite au Bureau des Hypothèques de Cusset (Allier), le dix Décembre suivant, volume 1.080, N° 49, la Ville de Vichy a acquis de: 1°) Madame Claudia MOMBRUN, veuve de Monsieur Raymond GIBOIN, 2°) Monsieur Pierre Jean Baptiste MOMBRUN, 3°) Et Monsieur Annet Joseph MOMBRUN, tous trois propriétaires, demeurant ensemble à Vichy, Rue Cunin-Gridaine, un tènement d'immeubles, situé à Vichy, Rue Cunin-Gridaine (actuellement appelée Rue du Président Wilson) et Rue de Nimes (actuellement appelée Rue Georges-Clémenceau), d'une superficie de six cent soixante et onze mètres carrés environ, cadastré sous le Numé-

ro 242p de la Section A

Dans le tènement d'immeubles qui vient d'être désigné se trouve compris un bâtiment à usage de commerce et d'habitation, situé à Vichy, Rue du Président-Wilson, N° 10, et Passage de l'Opéra, N° 10, à l'angle de ces voies, d'une superficie de cent soixante trois mètres carrés environ, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et quatre étages sans cour ni dépendance, loué en totalité au moyen de divers baux dont il sera ci-après parlé.

Cet immeuble n'étant d'aucune utilité pour ses services, la Ville de VICHY a décidé, par délibération de son Conseil Municipal, en date du vingt huit Mai mil neuf cent soixante deux, susénoncée, son aliénation après avis de l'Administration des Domaines sur sa valeur vénale, fixée par cette dernière à CENT CINQUANTE MILLE NOUVEAUX FRANCS environ, ainsi qu'il résulte d'une lettre du douze Janvier mil neuf cent soixante deux.

La même délibération a prévu qu'il serait procédé par le ministère d'un notaire à sa vente aux enchères publiques et en copropriété organisée de la manière suivante:

Numéros des lots	Etage	Nature des lots	Quote-part dans la propriété du sol
1	Rez-de-chaussée	magasin	185/1.000
2	id.	id.	55/1.000
3	id.	id.	85/1.000
4	Premier étage	appartement	190/1.000
5	Deuxième étage	id.	155/1.000
6	id.	id.	20/1.000
7	Troisième étage	id.	145/1.000
8	Quatrième étage	id.	100/1.000
9	sous-sol	cave	10/1.000
10	id.	id.	23/1.000
11	id.	id.	32/1.000
	Total:		<u>1.000/1.000</u>

Les lots de mise en vente étant ainsi constitués:

Premier lot, comprenant les lots Numéros UN (1) et DIX (10) de la copropriété, sur la mise à prix de SOIXANTE MILLE NOUVEAUX FRANCS,

Deuxième lot, comprenant les lots Numéros DEUX (2), TROIS (3), QUATRE (4), SIX (6), NEUF (9), et ONZE (11) de

la copropriété sur la mise à prix de SOIXANTE-MILLE NOUVEAUX FRANCS,

Troisième lot, comprenant les lots Numéros CINQ (5), SEPT (7) et HUIT (8) de la copropriété, sur la mise à prix de QUARANTE CINQ MILLE NOUVEAUX FRANCS.

Etant précisé que ces trois lots de mise en vente ont fait l'objet de trois baux commerciaux, le premier lot étant loué à la Société ROUBLACON, dont le siège est à Bellèriye-sur-Allier (Allier), le deuxième lot étant loué à Monsieur Auguste CHEVALIER, coiffeur-parfumeur, demeurant à Vichy, Rue du Président-Wilson, N° 10, et le troisième lot étant loué à la Société HOTEL ROYAL, dont le siège est à Vichy, Rue du Président-Wilson, N° 12.

La même délibération a conféré tous pouvoirs nécessaires à Monsieur COULON, comparant, en-qualités, pour établir le règlement de copropriété de l'immeuble dont il s'agit et le cahier des charges de la vente avec toutes servitudes, clauses et conditions qu'il jugera utiles.

Cette délibération sera soumise à l'approbation de Monsieur le Préfet de l'Allier.

CECI EXPOSÉ, Monsieur COULON, en-qualités, procède, ainsi qu'il suit à l'établissement du règlement de copropriété et du cahier des charges de vente dont il vient d'être parlé.

R E G L E M E N T de C O P R O P R I E T E

CHAPITRE I

Désignation de l'immeuble et sa division - Plan
Non garantie de mesures - Origine de propriété

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dont il s'agit est situé à Vichy, Rue du Président-Wilson, N° 10 (inchangé) et Passage de l'Opéra, N° 10 (inchangé), à l'angle de ces voies,

Il est élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et quatre étages dont le dernier en retrait avec balcons-loggias; Il ne possède aucune cour ni dépendance;

Il couvre une superficie de cent soixante-trois mètres carrés environ et se trouve cadastré sous le N° 242p de la Section A pour une superficie de cent cinquante huit mètres carrés.

Il est confiné:

Au nord, par la propriété COFE,

Au sud, par le Passage de l'Opéra,

A l'est, par la propriété LEBÉY,

Et à l'ouest, par la Rue du Président-Wilson.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Ledit immeuble sera divisé de la manière suivante:

Rez-de-chaussée:

Lot Numéro UN (1),

Composé de:

Un magasin, à l'angle de la Rue du Président-Wilson et du Passage de l'Opéra,

Et les cent quatre vingt cinq/millièmes de la propriété du sol, ci:..... 185/1.000

Lot Numéro DEUX (2),

Composé de:

Un petit magasin, en façade sur la Rue du Président-Wilson, à l'angle nord-ouest de la construction,

Et les cinquante cinq/millièmes de la propriété du sol, ci:..... 55/1.000

Lot Numéro TROIS (3),

Composé de:

Un magasin, en façade sur la Rue du Président Wilson (contigu au lot Numéro UN), avec cage d'escalier dans la hauteur du rez-de-chaussée,

Et les quatre vingt cinq/millièmes de la propriété du sol, ci:..... 85/1.000

Premier Etage:

Lot Numéro QUATRE (4),

Constituant un appartement occupant la totalité de l'étage, composé de:

Entrée, vestibule, deux chambres et salle de séjour, le tout sur la rue, avec grand balcon, deux dégagements et cuisine derrière, W.C., penderies et cages d'escalier dans la hauteur de l'étage, y compris en outre la totalité de celle reliant le premier étage au rez-de-chaussée sur le Passage de l'Opéra et l'entrée sur ce passage au rez-de-chaussée avec ses portes,

Et les cent quatre vingt dix/millièmes de la propriété du sol, ci:..... 190/1.000

Deuxième Etage:

Lot Numéro CINQ (5),

Constituant un appartement composé de:

Entrée, vestibule, quatre chambres sur rue avec balcons, salle de bain derrière et W.C. indépendant,

Et les cent cinquante cinq/millièmes de la propriété du sol, ci:..... 155/1.000

Lot Numéro SIX (6),

Constituant un appartement composé de:

A reporter:..... 670/1.000

161

Report: 670/1.000

Une chambre et un débarras, le tout du côté est, avec cage d'escalier dans la hauteur de l'étage;

Et les vingt/millièmes de la propriété du sol, ci: 20/1.000

Troisième Etage:

Lot Numéro SEPT (7),

Constituant un appartement occupant la totalité de l'étage, composé de:

Entrée, vestibule, quatre chambres sur rue avec balcons, deux chambres dont une avec penderie et salle de bains, le tout du côté est et W.C.;

Et les cent quarante cinq/millièmes de la propriété du sol, ci: 145/1.000

Quatrième Etage:

Lot Numéro HUIT (8),

Constituant un appartement occupant la totalité de l'étage, en retrait, composé de:

Entrée, vestibule, quatre chambres sur rue avec balcons-loggias, trois chambres derrière dont une avec penderie, cabinet de toilette et W.C.;

Et les cent/millièmes de la propriété du sol, ci: 100/1.000

Sous-sol:

Lot Numéro NEUF (9),

Constituant une cave à l'angle sud-est, avec cage d'escalier dans la hauteur du sous-sol,

Et les dix/millièmes de la propriété du sol, ci: 10/1.000

Lot Numéro DIX (10),

Constituant une cave, à l'angle des voies, avec dégagement, escalier en colimaçon dans la hauteur du sous-sol et W.C.;

Et les vingt trois/millièmes de la propriété du sol, ci: 23/1.000

Lot Numéro ONZE (11),

Constituant une cave, du côté nord, avec W.C. et escalier en colimaçon dans la hauteur du sous-sol,

Et les trente deux/millièmes de la propriété du sol, ci: 32/1.000

Total: mille/millièmes, ci: 1.000/1.000

P L A F

L'ensemble de l'immeuble est figuré sur un plan qui

6
est demeuré ci-annexé après mention et après avoir été certifié sincère et véritable par le comparant, es-qualités.

NON GARANTIE DE MESURES.

Les cotes et les surfaces qui peuvent être indiquées au présent règlement et sur le plan ne sont fournies qu'à titre indicatif et les futurs copropriétaires ne pourront élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité au cas où les cotes et les surfaces réelles ne correspondraient pas avec celles indiquées.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble faisant l'objet des présentes appartient à la Ville de Vichy, pour avoir été acquis avec d'autres biens des Consorts MOMBURUN, aux termes de l'acte de vente des vingt quatre et vingt neuf Novembre mil neuf cent quatre susénoncé, et ainsi qu'il est déjà dit ci-dessus. Cette vente a eu lieu moyennant un prix qui a été payé intégralement depuis longtemps.

Audit contrat de vente les vendeurs ont déclaré:

Madame GIBOIN: qu'elle était veuve en premières noces et non remariée;

Qu'elle avait été tutrice légale de Monsieur Henry GIBOIN, son fils, alors âgé de plus de vingt deux ans;

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été chargée d'autres fonctions emportant hypothèque légale;

Et Messieurs MOMBURUN:

Qu'ils étaient majeurs et célibataires;

Enfin qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs ni comptables de deniers publics.

Aucun état hypothécaire ne paraît avoir été requis sur la transcription de ladite vente, effectuée au Bureau des Hypothèques de Cusset ainsi qu'il est déjà dit ci-dessus.

CHAPITRE II

Distinction des parties de propriété particulière et des parties communes et indivises.

L'immeuble comprendra:

1°) Des parties appartenant divisément et privativement au propriétaire de chacun des lots;

2°) Et des parties communes à tous les propriétaires, lesquelles resteront indivises entre eux.

Article premier

PARTIES OBJET DE PROPRIETE PRIVEE

Chaque propriétaire aura la propriété divisée et exclusive des locaux compris dans son lot.

Cette propriété comprendra:

Les parquets, carrelages, plafonds attachés aux poutres du plancher de l'appartement ou du local supérieur, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres avec leurs volets ou persiennes et leurs garde-corps, les balus-

trades, rampes et barres d'appui, les portes palières, les canalisations intérieures à partir du branchement sur les colonnes et conduits collectifs, les installations sanitaires, les placards et penderies et; d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux objet de propriété privée.

Les portes, cloisons et clôtures de chaque local sur les parties extérieures, devront conserver un aspect harmonieux et uniforme.

Dans les actes de vente ou autres ultérieurs chaque lot continuera d'être désigné par son numéro et l'indication de sa situation.

Article 2

PARTIES LAISSEES DANS L'INDIVISION DEVENANT PROPRIETE COMMUNE

Certaines des parties de l'immeuble sont communes à tous les copropriétaires.

Ce sont:

- 1°) La totalité du sol;
- 2°) Les gros murs, les murs pignons et ceux de refend
- 3°) Le gros oeuvre des planchers;
- 4°) La charpente, la toiture, les terrasses avec les gouttières et descentes d'eaux pluviales de toute la copropriété;
- 5°) Les gaines et conduits de fumée ainsi que les têtes de cheminées de la totalité de l'immeuble;
- 6°) Les ornements extérieurs des façades, les balcons et balcons-loggias dont les copropriétaires ont l'usage (non compris les garde-corps, les barres d'appui, les persiennes et leurs accessoires);
- 7°) Les branchements et canalisations générales d'eau de gaz, d'électricité et du tout à l'égout;
- 8°) Et généralement toutes les parties et choses déclarées communes par la loi et l'usage.

Ces parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000^e) comme la propriété du sol et réparties entre tous les lots conformément au tableau figurant dans l'exposé qui précède.

Chacun des copropriétaires des locaux deviendra de plein droit copropriétaire des fractions de parties communes affectées à chaque lot.

Il participera dans la même proportion aux charges de ces parties communes.

CHAPITRE III

Droits et obligations des propriétaires et de leurs ayants-droit - Usage des parties objet du droit de propriété privée et de celles à usage commun -

Article 3
SUR LA PROPRIÉTÉ PARTICULIÈRE

1°) Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant privativement le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en pleine propriété mais à la condition, sous peine de tous dommages et intérêts, ou astreintes, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et la tranquillité des co-habitants et voisins, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement ainsi qu'à toutes décisions de l'autorité administrative;

2°) Il aura à sa charge toutes réparations, transformations, entretien, remplacements d'appareils ou installations à effectuer à l'intérieur de ses locaux ou affectant des choses objet de propriété particulière et privée;

3°) Il pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux mais, en cas de percement de gros murs ou de refend, il ne devra faire exécuter les travaux qu'après l'avis et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les vacations de cet architecte seront à sa charge. Il sera responsable de tous affaissements ou dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux;

4°) Les locaux du rez-de-chaussée sont à usage commercial. Quant aux locaux des étages ils peuvent être soit à usage commercial, soit à usage d'habitation ou destinés à l'exercice de professions libérales. Les commerces insalubres ou dégageant de mauvaises odeurs, susceptibles de gêner les copropriétaires et les voisins, sont interdits;

Il ne devra être donné dans les locaux aucun cours ou leçon de musique, de danse, d'escrime, de gymnastique, de culture physique, de chant, de nature à gêner les copropriétaires ou voisins; aucun d'eux ne pourra servir de salle de conférences, de spectacles, de maison de santé, de siège de bureau d'associations ou partis politiques;

5°) Il ne pourra être monté aucun appareil ou antenne de T.S.F. sur les façades; les auditions de radio auront lieu de manière à ne pas gêner les voisins;

6°) Sous réserve de ce qui précède et suivra, les commerces et les professions libérales pourront être exercés dans la copropriété à la condition qu'il ne soit pas fait usage par qui que ce soit d'aucun procédé ou substance susceptible d'apporter des préjudices matériels aux personnes et aux choses et notamment, s'il s'agit d'un médecin ou chirurgien, qu'il ne soit tenu aucune clinique ni laboratoire d'expériences et qu'il ne soit pas employé de rayons X ou de substances radioactives. Toutefois, après que

le propriétaire aura pris toutes les mesures de précaution nécessaires, sous le contrôle du syndic, les appareils d'examen par radio pourront être utilisés s'il n'en résulte aucune gêne ni aucun danger pour les voisins;

7°) La présence dans l'immeuble de tous animaux bruyants ou proférant des cris, est interdite;

8°) Il ne pourra être scié ou fendu du bois ni cassé du charbon dans les locaux du rez-de-chaussée et des étages;

9°) Aucun objet ne devra être déposé sur le rebord de fenêtres, balcons et balcons-loggias sans être assujéti pour en éviter la chute. Ces objets ne pourront nuire à la propreté et au bon aspect de l'immeuble. Les vases à fleurs même sur les balcons, balcons-loggias ou terrasses, devront reposer sur des récipients étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les voisins ou les passants;

10°) Il ne devra pas être étendu de linge ou vêtements aux fenêtres ni sur les terrasses et balcons;

11°) Les règlements municipaux seront strictement observés pour le secouage des vêtements et torchons;

12°) Chaque propriétaire devra veiller à ce que les appareils sanitaires, les tuyauteries et radiateurs de chauffage central, les appareils de chauffe-eau, les robinets d'eau et les appareils de chasse des W.C., constituant sa propriété particulière, n'aient aucune fuite et soient toujours en état de bon fonctionnement. Il évitera l'obstruction et l'éclatement par la gelée des canalisations de vidange susceptibles d'occasionner des dégâts aux locaux et parties communes;

Chaque propriétaire sera responsable des dégâts qui seraient occasionnés de son fait à la suite de gel ou pour toute autre cause par l'eau des canalisations dont il a la charge et l'entretien exclusif;

13°) Bien que constituant la propriété particulière des propriétaires des locaux dont ils dépendent, les portes d'entrée, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres et, d'une manière générale, tout ce qui est à l'extérieur des locaux, ne pourront être modifiés sans le consentement de la majorité des propriétaires, comme il sera dit au Chapitre V, sous l'article 8 ci-après; de toute manière et en aucun cas il ne pourra être porté atteinte à l'unité de la façade;

Le tout devra être entretenu parfaitement et en bon état par les copropriétaires respectifs;

Par dérogation, les propriétaires des lots Numéros UN (1), DEUX (2) et TROIS (3), au rez-de-chaussée, pourront modifier la façade de leur lot avec l'accord du syndic et de l'architecte de l'immeuble, et, de toute manière avec l'obligation de ne pas nuire à l'esthétique générale de

40
L'immeuble;

14°) Les peintures extérieures seront faites chaque fois que besoin sera, suivant la décision de la collectivité;

Les copropriétaires devront s'entendre avec le ou les propriétaires de l'immeuble voisin portant le N° 12 sur la Rue Président Wilson, pour maintenir entre les deux immeubles une harmonie en couleur des façades et en cas de désaccord il en sera référé à l'arbitrage de l'architecte de la Ville de Vichy;

15°) Chaque copropriétaire pourra faire placer aux fenêtres de son appartement ou local, des stores conformes à un modèle adopté par le syndic.

Toutefois, par dérogation à ce qui vient d'être dit, les propriétaires des lots Numéros UN (1), DEUX (2) et TROIS (3), auront toute liberté de faire installer des tentes, stores et fermetures extérieurs;

16°) Les copropriétaires devront supporter sans indemnité l'exécution des réparations, installations et modifications qui deviendraient nécessaires aux choses communes et généralement tous travaux qui seraient décidés par la collectivité des copropriétaires. Si besoin est, ils devront livrer accès de leurs locaux particuliers aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou d'exécuter ces travaux;

En cas d'absence chaque copropriétaire devra désigner un mandataire qu'il fera connaître au syndic pour permettre de livrer accès, comme il est dit ci-dessus, dans le cas où des travaux seraient à exécuter d'urgence, tels que débouchage des canalisations de vidange obstruées, réparations en cas de gel, etc... faute de quoi le syndic pourra procéder à l'ouverture des lieux en présence d'un huissier;

17°) Chaque copropriétaire paiera la location de ses compteurs de gaz et d'électricité ainsi que ses propres consommations;

En ce qui concerne la consommation de l'eau elle sera supportée par chaque copropriétaire d'après la consommation relevée sur son compteur individuel s'il existe ou d'après sa participation dans les charges communes s'il n'existe pas de compteur permettant de déterminer sa consommation particulière;

18°) Tout copropriétaire n'occupant pas lui-même son appartement ou local restera personnellement tenu à l'exécution du présent règlement;

19°) Les copropriétaires d'appartements ou locaux avec balcons ou baies vitrées devront assurer leur étanchéité et veiller à ce que les eaux pluviales ne passent pas par les portes-fenêtres afin de ne pas détériorer les plafonds de l'étage inférieur;

20°) L'architecte, le syndic, ainsi que les entrepre-

neurs et ouvriers chargés d'y faire des travaux d'entretien auront droit d'accès à la toiture pour surveiller son état ou exécuter ou faire exécuter des travaux;

21°) Le chauffage particulier des locaux sera assuré personnellement par chaque copropriétaire;

22°) Le propriétaire du lot Numéro QUATRE (4), au premier étage, qui possèdera l'entière propriété de l'entrée au rez-de-chaussée, sur le Passage de l'Opéra, ainsi que de la totalité du vestibule d'entrée au rez-de-chaussée et de la descente au sous-sol, le tout figurant sous la teinte bleue au plan ci-annexé, devra supporter, à titre de servitude, le passage dans son vestibule et dans la descente au sous-sol des propriétaires des lots Numéros DIX (10) et ONZE (11), au sous-sol;

Le propriétaire du lot Numéro NEUF (9), au sous-sol, devra supporter le même passage dans sa cave des propriétaires des lots Numéros DIX (10) et ONZE (11), au sous-sol; en conséquence, le lot Numéro NEUF (9) devra rester accessible comme il vient d'être prévu.

Etant précisé que le propriétaire du lot Numéro UN (1), pour accéder à la cave constituant le lot Numéro DIX (10), qui lui sera affectée, n'aura accès au vestibule et à la descente de caves dont il vient d'être parlé, que par la porte intérieure du lot Numéro UN (1), suivant flèche indiquée au plan ci-annexé et non par l'entrée sur le Passage de l'Opéra, qui reste à l'usage exclusif du propriétaire du lot Numéro QUATRE (4).

Article 4
- SUR LES PARTIES COMMUNES -

1°) Les choses communes, déterminées comme il est dit plus haut, constituent une indivision qui subsistera tant que toutes les parties de l'immeuble ne se trouveront pas réunies dans la même main.

En effet, les parties de l'immeuble qui sont nécessaires à son existence et à sa conservation et celles qui sont affectées à l'usage commun des différents copropriétaires, sont considérées, conformément à la loi du 28 Juin 1938, comme des accessoires absolument nécessaires à la jouissance normale des parties divisées et, de ce fait, sont en état d'indivision forcée et perpétuelle;

Elles ne pourront être modifiées sans le consentement ci-après prévu de l'assemblée des copropriétaires;

2°) Il ne pourra être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, store extérieur et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie ou l'uniformité de la copropriété, exception faite pour les stores d'un modèle uniforme comme il a été prévu à l'article 3. paragraphe 15. et

pour les lots Numéros UN (1), DEUX (2) et TROIS (3), du rez-de-chaussée qui auront toute liberté à ce sujet, ainsi qu'il est dit au même article;

3°) Les dégradations faites aux choses communes par le fait d'un copropriétaire, de son locataire ou de toutes personnes se rendant chez lui, seront réparées entièrement aux frais du copropriétaire responsable.

4°) Les conduits de fumée ne seront ramonés aux frais des copropriétaires que par l'entrepreneur désigné à cet effet par le syndic;

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des po- tieries et conduits de cheminées et tous les frais accessoi- res qu'occasionneraient ces travaux, seront à la charge de la copropriété, sauf recours contre tous copropriétaires par la faute desquels les travaux seraient occasionnés (com- me, par exemple, en cas de feu de cheminée).

CHAPITRE IV

Détermination et Répartition des charges -

Article 5

CHARGES COMMUNES - REPARTITION

Les charges communes comprendront notamment les frais et dépenses suivants:

1°) Les impôts, contributions et taxes de toute natu- re auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble et, tant que le service des Contri- butions ne les aura pas répartis entre les divers copro- priétaires, les impôts et taxes de toute nature auxquels sont ou seront assujetties les parties divisées de l'immeu- ble;

2°) Les dépenses nécessitées par les réparations de toute nature, grosses ou menues et les réfections à faire dans toutes les parties et choses communes, y compris les frais de ravalement décennal;

3°) L'entretien des terrasses, balcons et balcon- loggias;

4°) La rétribution du syndic;

5°) Les frais de ramonage des conduits de fumée;

6°) Les primes d'assurance incendie, celles de l'assu- rance responsabilité civile, dégâts des eaux et toutes assurances qui seraient jugées utiles par le syndic;

7°) Et, en général, toutes les dépenses communes inté- ressant la copropriété.

Tous les frais et dépenses dont il vient d'être parlé seront supportés par chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits de propriété dans les parties communes, suivant le tableau figurant en tête des présentes.

Les propriétaires qui aggraveraient par leurs faits les charges communes auront à supporter seuls les frais et

dépenses qu'ils auraient ainsi occasionnés.

Organisation du syndicat des copropriétaires

Article 6
SYNDICAT

En application de la loi du 28 Juin 1938, modifiée par le décret du 29 Novembre 1939, les propriétaires forment un syndicat qui est le représentant légal de la collectivité.

Le syndicat est régi par le présent règlement et, pour le surplus, par ladite loi.

Ce syndicat aura pour but de faire respecter le présent règlement de copropriété, de régler toutes questions de voirie, égouts, police, éclairage et autres intéressant en commun tous les copropriétaires.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, l'activité du syndicat devant se manifester quand les intérêts des copropriétaires sont en jeu.

Article 7
SYNDIC

Un syndic est chargé de l'exécution des décisions du syndicat dont il est, au surplus, l'agent officiel et qu'il représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même, au besoin, contre les copropriétaires.

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant et votant comme il sera dit ci-après.

La durée de ses fonctions est de deux années. Il est rééligible. En cas de faute lourde le syndic pourra être révoqué par décision de l'assemblée générale.

En cas de démission, révocation ou décès du syndic, l'assemblée générale sera convoquée à la requête du copropriétaire le plus diligent pour désigner un nouveau syndic.

Le syndic fera exécuter toutes les réparations de menu entretien, sans avoir besoin d'en référer aux copropriétaires, tant qu'elles ne dépasseront pas le montant du fonds de provision dont il sera parlé ci-après à l'article 13.

Ces travaux seront exécutés sans que les copropriétaires puissent s'y opposer et sans que ceux-ci puissent contester la répartition du coût de la dépense, dans les proportions ci-dessus prévues.

Au-dessus de la somme fixée, ainsi qu'il vient d'être dit, l'adhésion des copropriétaires sera nécessaire.

Le syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et les écritures. Il tiendra un registre des délibérations de l'assemblée des copropriétaires. Il rendra ses comptes annuellement lors de l'assemblée générale. Il devra être à même, un mois après l'expiration de chaque semestre, de

donner à chaque propriétaire qui en fera la demande, un état de situation de trésorerie et de gestion.

Il convoquera l'assemblée générale ainsi qu'il est dit ci-après.

À défaut par lui de déférer à la demande de convocation prévue par l'article 8 ci-après, quinze jours après la date de mise à la Poste de Vichy, de la demande de convocation, les propriétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration de ce délai, à la requête de ceux d'entre eux ayant pris l'initiative de la convocation, représentant au moins quarante pour cent des parties communes, suivant le tableau figurant en tête des présentes, et votant comme il est dit à l'article 8 ci-après, pourront provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Le syndic aura droit à une rémunération qui sera déterminée par accord amiable, à défaut par les lois et décrets en vigueur.

Ses frais et débours, ainsi que sa rémunération, seront portés par lui, semestriellement, au compte des frais de gestion de l'immeuble.

Le premier syndic sera nommé dans le plus bref délai par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 8

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Le syndicat se réunira en assemblée générale chaque fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, sur la convocation qui en sera faite par le syndic.

Le syndic sera tenu de réunir l'assemblée générale, sur la demande des copropriétaires représentant au moins quarante pour cent des parties communes.

Les convocations seront adressées par lettres recommandées au moins dix jours avant la date fixée pour la réunion; elles devront contenir l'indication de l'ordre du jour et il ne pourra être statué sur des questions n'y figurant pas. En cas d'urgence, ce délai de convocation pourra être réduit à cinq jours.

Les assemblées se tiendront à Vichy, au lieu indiqué par le syndic.

En cas d'indivision d'un appartement ou local entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales. Faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement adressées au domicile de l'ancien propriétaire.

L'usufruitier ne pourra délibérer que sur les questions d'administration et, pour tout ce qui, aux termes de la loi (ou de convention spéciale qui le concernerait), est à la charge de l'usufruitier.

170

Chaque fois que l'assemblée aura à délibérer sur des questions de grosses réparations ou de charges imposées par la loi ou les conventions, au compte d'un nu-propiétaire, celui-ci devra être appelé aux lieu et place de l'usufruitier.

Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire porteur d'un mandat permanent ou spécial pour l'assemblée convoquée; lequel mandataire pourra être un tiers non propriétaire.

Les assemblées seront régulièrement constituées quand le nombre de voix représentées sera au moins égal à la moitié plus une de l'ensemble des voix de la copropriété. Si cette condition n'est pas remplie une deuxième convocation sera faite dans un délai de quinzaine; l'assemblée délibérera alors valablement quel que soit le nombre des voix représentées, mais la délibération ne pourra porter que sur un ordre du jour identique à celui de la première réunion.

Les décisions relatives à la jouissance et à l'administration courante des parties communes, à la nomination ou à la révocation du syndic, à sa rémunération, aux dépenses communes, à l'approbation des comptes du syndic, au choix de l'architecte de l'immeuble et, en général, à toutes les décisions autres que celles envisagées sous l'article 15 ci-après, seront prises à la majorité des voix des membres du syndicat, présents ou représentés, qui disposeront d'autant de voix qu'ils seront propriétaires de millièmes des choses communes.

En cas d'égalité de voix des copropriétaires présents ou représentés, la majorité en nombre est prépondérante; s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartient au groupe où figurera le copropriétaire ayant le plus de millièmes dans l'immeuble.

Les décisions qui auront été régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même ceux absents et dissidents. Elles seront notifiées à ces derniers par l'envoi sous pli recommandé, d'une copie du procès-verbal, certifiée conforme par le syndic.

Les délibérations seront inscrites par ordre de dates sur un registre de procès-verbaux tenu par le syndic. Chaque procès-verbal sera signé par tous les copropriétaires présents ou les mandataires munis d'une procuration régulière; une copie certifiée du procès-verbal sera remise, à ses frais, à tout propriétaire qui en fera la demande.

Les pouvoirs donnés par les copropriétaires pour les représenter seront annexés au procès-verbal de la réunion.

La première assemblée aura pour mission d'élire un

16
Président _____ qui sera rééligible. Le
syndic fera fonction de secrétaire.

CHAPITRE VI

Réglementations générales et dispositions

diverses -
Article 9

SERVITUDES - URBANISME

Les propriétaires jouiront des servitudes actives et souffriront celles passives de toute nature, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à faire valoir les uns et à se défendre des autres, à leurs risques et périls personnels, sans recours contre la Ville de Vichy ni contre tous copropriétaires.

A ce sujet, Monsieur COULON, es-qualités, déclare:
1°) Que dans le contrat de vente reçu par Me BARDIN, notaire à Bellerive-sur-Allier (Allier), les vingt-quatre et vingt neuf Novembre mil neuf cent quatre, énoncé en l'origine de propriété ci-dessus et contenant vente par les Consorts MOMBRUN à la Ville de Vichy, il a été inséré les clauses et conditions suivantes ci-après littéralement rapportées:

COMMUNAUTÉS.

"Le corridor ou vestibule de l'ancien Hôtel Momb-
"brun le faisant communiquer avec la rue Cunin-Gridai-
"ne et la cour intérieure qui lui fait suite jusqu'à
"la rue de Nîmes à laquelle elle aboutit, tels qu'ils
"sont figurés au plan dressé par M. PERCILLY, sous le
"nom de "PASSAGE MOMBRUN" seront communs entre la
"Ville de Vichy, les vendeurs, leurs autres acquéreurs
"futurs du surplus de l'Hôtel, et les ayants-cause des
"uns et des autres.

"En conséquence, la Ville de Vichy exercera sur
"ces objets les droits d'un copropriétaire à une cho-
"se commune, sans pouvoir, bien entendu, en demander
"le partage ni la licitation, et en supportera l'en-
"retien et les charges de la même manière.

"Cette communauté ne s'étendra pas aux deux pe-
"tites cours placées entre les bâtiments des numéros
"deux et trois, d'une part, et entre les lots numéros
"quatre et cinq, d'autre part, du lotissement de
"l'Hôtel Mombrun établi au plan de M. PERCILLY, et
"qui sont formés de la partie sud de l'Hôtel restant
"aux vendeurs, ni au passage projeté entre les lots
"numéros trois et quatre. Et la ville de Vichy n'y au-
"ra aucun droit.

"A l'égard du "Passage Mombrun", il a été stipu-
"lé ce qui suit:

"I.- Ce Passage, tel qu'il vient d'être délimité

171

"ne pourra jamais être encombré, obstrué ni intercepté par aucun des ayants-droit; les dépôts, débarras, étalages et remisages de toute nature y sont interdits.

"La circulation devra toujours être libre sur tout le parcours dudit Passage. Néanmoins l'Administration des Postes aura le droit de laisser stationner ses véhicules pour effectuer le chargement et le déchargement de ses courriers.

"Les escaliers au devant des deux Pavillons, rue de Nîmes et la passerelle reliant ces Pavillons seront supprimés. Les matériaux à provenir de la passerelle sont réservés aux vendeurs.

"II. - Ledit Passage Mombrun sera couvert dans la partie formée du vestibule de l'Hôtel, et à ciel ouvert dans les autres parties. Sa hauteur, dans la portion couverte, limitée actuellement au rez-de-chaussée pourra comprendre celles réunies dudit rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, mais devra s'arrêter au plancher du deuxième étage. Etant rappelé qu'à partir de ce plancher le dessus du Passage reste appartenir aux vendeurs.

"Les travaux à effectuer pour la suppression du plancher du premier étage et celles des escaliers et passerelles dont il est parlé plus haut sous le paragraphe I, seront aux frais de la Ville qui sera responsable des dégâts pouvant être occasionnés de ce fait aux parties de l'immeuble restant aux vendeurs. Mais il est convenu que l'exhaussement du Passage dans sa partie couverte jusqu'au plancher du deuxième étage est facultative et non obligatoire pour la Ville qui pourra l'exécuter lorsqu'elle le jugera à propos, à la charge toutefois d'en prévenir les vendeurs trois mois à l'avance.

"III. - Sur le Passage dont il s'agit, il ne pourra pas être élevé de constructions en dehors de celles qui existent. Par suite la Ville de Vichy ne pourra pas surélever celles à elle vendues ni les reconstruire avec une hauteur plus grande; il en sera de même pour les vendeurs quant à la partie de l'Hôtel Mombrun qui leur reste.

"Mais cette interdiction ne s'appliquera pas aux bâtiments qui seront affectés aux différents services de l'Administration des Postes, non plus qu'à ceux de la propriété dite du "Passage Giboin", appartenant à Madame GIBOIN et ses enfants et qui est contiguë à la Partie sud de l'Hôtel Mombrun restant aux vendeurs.

"En outre les deux petits triangles actuellement
"sans construction ayant leur côté Nord sur le Passa-
"ge Mombrun et formant pan coupé: l'un à l'angle nord-
"est du bâtiment compris au lot Numéro trois, et l'au-
"tre à l'angle nord-ouest du bâtiment du Lot Numéro
"quatre, pourront être construits dans une hauteur
"égale à celle desdits bâtiments.

"IV - Il est fait réserve à Madame GIBOIN et à
"ses enfants, à leurs acquéreurs et ayants-cause, du
"droit de communication et de circulation au Passage
"Mombrun pour leur immeuble dit du Passage Giboin
"dont il vient d'être parlé.

"Le Personnel de l'Administration des Postes et
"le Public lui-même auront libre accès par ledit Pas-
"sage. Chaque communiste y aura droit de vue, jour et
"égoût.

"En se conformant aux lois, arrêtés et règlements
"et après autorisation de l'autorité compétente, cha-
"que communiste aura la faculté de faire exécuter sur
"la chaussée du Passage Mombrun, les canalisations et
"travaux nécessaires pour amener à sa propriété, l'eau
"le gaz et l'électricité, et conduire aux canalise-
"tions publiques ses eaux ménagères, de même que pour
"le "Tout à l'égoût", dès qu'il sera prescrit ou au-
"torisé. Les canalisations à exécuter seront faites
"du côté de la propriété des intéressés.

"De plus, chacun des communistes se conformera
"à toutes décisions ou prescriptions de l'Administra-
"tion des Postes ou de l'autorité Municipale ou supé-
"rieure, en ce qui concerne la fermeture et la clôtu-
"re sur la Rue Cunin-Gridainé et la Rue de Nîmes du
"Passage Mombrun, comme aussi pour toutes autres cho-
"ses se rattachant à la jouissance de ce Passage. Mais
"pour la fermeture sur les rues, si elle est imposée,
"les grilles, qui seront fournies et placées aux
"frais de la Ville et lui appartiendront ne devront
"pas gêner les façades sur le Passage des lots res-
"tant aux vendeurs; ces grilles devront être pliantes
"de façon à tenir le moins de place possible, et se
"rabattre moitié du côté des vendeurs et moitié du
"côté appartenant à la Ville. Audit cas de fermeture
"tous les ayants-droit au Passage, à l'exception de
"ceux du Passage Giboin auront une clef leur permet-
"tant d'entrer ou sortir en toute liberté.

"V.- La Ville de Vichy se réserve expressément
"le droit d'exiger des vendeurs, à quelque époque
"que ce soit, l'abandon de leurs droits de propriété
"sur ce passage commun, mais seulement pour faire du-

"dit Passage une voie publique au même titre que les voies communales urbaines.
 Elle se réserve encore la faculté de supprimer ses frais, en totalité ou en partie, les pieds-droit aux deux entrées du vestibule sur la Rue Cunin Gridaine, et sur la cour.
 VI. Enfin pour tout ce qui précède, en ce qui concerne les communautés établies, la Ville de Vichy et les autres acquéreurs du surplus de l'Hôtel Mombrun s'entendront entre eux, sans pouvoir exercer de recours contre les vendeurs, ni les appeler en instance devant les Tribunaux pour les difficultés qui pourraient survenir, relativement aux dites communautés.
 Il ne pourra pas être exercé dans les immeubles vendus ni dans ceux formant la partie sud de l'ancien Hôtel Mombrun restant aux vendeurs, de métier à marteau ou enclume ni aucune industrie bruyante. Et la ville est subrogée aux droits des vendeurs, mais sans recours contre eux pour faire respecter cette condition par les autres acquéreurs du surplus de l'Hôtel....."

Observation étant faite ici:

Que le passage considéré à l'origine comme propriété commune entre la Ville de Vichy et les propriétaires riverains, a toujours été libre, sans aucune fermeture temporaire, à la libre circulation du public;
 Et que l'exhaussement de la partie couverte du passage, prévu au paragraphe II des clauses ci-dessus concernant le passage, a été réalisé.

2°) Que dans un cahier des charges reçu par Me Gaston CHARDONNET, notaire à Cusset (Allier), le vingt neuf Mars mil neuf cent cinquante six, publié au Bureau des Hypothèques de Cusset, avec le procès-verbal d'adjudication du dix sept Août mil neuf cent cinquante six, dont il sera ci-après parlé, le treize novembre suivant, volume 922, N° 17, concernant la vente aux enchères publiques par la Ville de Vichy, d'un immeuble situé à Vichy, Rue Georges-Clémenceau, N° 13, et Passage de l'Opéra, à l'angle de ces voies (immeuble contigu du côté est à la propriété faisant l'objet des présentes), il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté:

..... Il est fait observer que les immeubles attenants dits "Immeuble de l'Ancienne Poste" (faisant l'objet de la présente mise en vente) et "Immeuble BELLAM-MATHIAS", ont été acquis par la Ville de Vichy par le même acte précité et proviennent donc

"de la même origine. Or l'immeuble dit "BELLAM-MATHIAS" est éclairé et aéré sur sa face donnant sur la courette sise à l'ouest de la propriété mise en vente par quinze fenêtres ouvrantes de dimensions normales. L'acquéreur devra respecter cette servitude créée par le père de famille, étant entendu que les ouvertures du rez-de-chaussée sont munies de grilles à barreaux pour interdire tout accès entre les deux immeubles."

— Observation faite à ce sujet:
— Que l'immeuble dit "BELLAM-MATHIAS" est celui faisant l'objet des présentes et que l'immeuble de l'Ancienne Poste, qui a fait l'objet du cahier des charges du vingt neuf Mars mil neuf cent cinquante six, susénoncé, a été adjugé à la société anonyme dite "AGENCE HAVAS", au capital de Cinq cent onze millions cinq cent mille anciens francs, dont le siège est à Paris, Rue de Richelieu, N° 62, suivant procès-verbal dressé par Me Lucien CHARDONNET, notaire à Cusset, le dix-sept Août mil neuf cent cinquante six, publié au Bureau des Hypothèques de Cusset, comme il est dit ci-dessus, avec le cahier des charges susénoncé;

— Et qu'une partie de l'immeuble de l'Ancienne Poste, portant actuellement les Numéros 4, 6 et 8 (numéros nouveaux), sur le Passage de l'Opéra, a été vendue avec la courette du côté ouest, par la Société AGENCE HAVAS à Monsieur Ferdinand Alexandre Benjamin LEBEY, commerçant, et Madame Laure Léone Eugénie MASSIN, son épouse, demeurant à Vichy, Boulevard des Etats-Unis, N° 135, suite acte reçu par Me Lucien CHARDONNET, notaire à Cusset, le seize Juillet mil neuf cent cinquante neuf, publié au Bureau des Hypothèques de Cusset le vingt Août suivant, volume 1.065, N° 11.

3°) Que l'immeuble faisant l'objet des présentes communique avec l'immeuble voisin du côté nord, situé Rue du Président-Wilson, N° 12, appartenant à Monsieur COTE, au moyen d'ouvertures pratiquées dans le mur mitoyen, aux niveaux des deuxième, troisième et quatrième étages, le locataire d'une partie du deuxième étage et de la totalité des troisième et quatrième étages étant également locataire d'une partie de l'immeuble Rue du Président Wilson, N° 12. Ces ouvertures devront être maintenues comme étant les seuls moyens d'accès;

4°) Et que le propriétaire du lot Numéro QUATRE (4) et de la cave constituant le lot Numéro NEUF (9) qui lui

sera affectée, devra supporter les servitudes de passage et d'accès stipulées ci-dessus au paragraphe 22 de l'article 3.

Enfin, les copropriétaires seront tenus de supporter toutes les servitudes légales résultant des règlements d'urbanisme et de construction et notamment de la note de renseignements délivrée le vingt-cinq Avril mil neuf cent soixante deux, par les Services de la Construction du Département de l'Allier à Moulins, qui est dénommée ci-annexée après mention.

Les servitudes ci-dessus énumérées ou celles pouvant résulter de l'usage collectif de l'immeuble et celles pouvant exister déjà, même si elles ne sont pas mentionnées ci-dessus, seront supportées par les copropriétaires, chacun en ce qui le concerne, sans recours contre qui que ce soit et sans pouvoir prétendre, de ce chef, à une indemnité ou à des dommages-intérêts.

Article 10
CANALISATIONS GENERALES D'EAU, DE GAZ, D'ELECTRICITE ET D'EVACUATION A L'EGOUT
CANALISATIONS TELEPHONIQUES

Les copropriétaires devront supporter dans leurs locaux le passage des canalisations générales d'eau, de gaz, d'électricité et d'évacuation à l'égout ainsi que les canalisations téléphoniques.

Article 11
ABANDON DES DROITS DE LOCATIONS
ALIENATIONS DES CAVES

Les copropriétaires de l'immeuble ne pourront vendre ou aliéner sous une forme quelconque, leurs droits de propriété qu'au profit de personnes solvables et de bonne moralité et qu'après avoir réglé au syndic toutes les charges communes afférentes à l'appartement ou local aliéné ainsi que les travaux effectués par le syndic pour leur compte. A défaut, l'acquéreur ou donataire sera tenu, envers le syndic, au paiement des sommes dues, sauf son recours contre son vendeur ou donateur, à ses risques et périls.

Toute mutation devra être signalée au syndic par lettre recommandée comportant les nom, qualités et adresse du bénéficiaire ainsi que la date de la mutation.

Les droits de propriété indivise dans les choses communes ne pourront être aliénés qu'accessoirement à l'aliénation d'un appartement ou local.

Les copropriétaires ne pourront consentir de location qu'à des personnes honorables. Les baux devront contenir l'engagement par les locataires de se conformer strictement au règlement de l'immeuble, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter, sous

23

peiné de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui pourraient leur être reprochés.

Un extrait des baux consentis, contenant notamment les noms, qualités et professions du ou des locataires, la durée du bail, la clause d'adhésion du locataire au règlement général de copropriété, sera signifié par lettre recommandée, par le copropriétaire au syndic.

Les caves ne pourront pas être détachées des locaux auxquels elles seront affectées.

Article 12

- RISQUES CIVILS - ASSURANCES -

Le syndic souscrira une assurance responsabilité civile à une compagnie notoirement solvable.

Chaque copropriétaire aura à assurer contre les risques de l'incendie et des explosions, à une compagnie solvable, son mobilier et il devra se couvrir contre le recours des voisins.

En ce qui concerne les choses communes et les locaux particuliers, il sera pourvu à leur assurance contre l'incendie et le dégât des eaux, par les soins du syndic.

Article 13

- CONSTITUTION D'UN FONDS DE PROVISION -

Les règlements des frais et dépenses de l'immeuble se feront trimestriellement, dans les mois de Janvier, Avril, Juillet et Octobre.

A ces mêmes dates, des provisions proportionnelles suffisantes, approuvées ou déterminées, si besoin est, par l'assemblée générale, seront versées par chaque copropriétaire entre les mains du syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses trimestrielles à courir.

Chaque copropriétaire devra verser entre les mains du syndic, aussitôt après sa demande, à titre de première provision, autant de fois zéro nouveau franc cinquante centimes qu'il est propriétaire de millièmes des parties communes de la copropriété.

Cette provision sera renouvelée si besoin est.

Les sommes versées à titre de provision ne seront pas productives d'intérêts.

Article 14

- OBLIGATION D'EXECUTION -

Le présent règlement de copropriété sera obligatoire pour tous les copropriétaires et futurs copropriétaires des parties de l'immeuble dont s'agit et pour tous leurs ayants droit.

Une copie dudit règlement sera remise à chacun des premiers copropriétaires.

Dans tous contrats translatifs ou déclaratifs de propriété il en sera fait mention et les nouveaux propriétaires devront s'obliger à exécuter les charges et conditions

174

ci-dessus arrêtées et à se conformer au présent règlement de copropriété.

L'accession, sous telle forme et à quel que titre que ce soit, à la propriété d'un appartement ou local, comportera obligatoirement et de plein droit, adhésion du nouveau propriétaire au syndicat ci-dessus prévu, conformément à l'article 6 de la loi du 28 Juin 1938.

Chaque nouveau propriétaire devra dans les dix jours de la mutation se faire connaître au syndic.

CHAPITRE CAS IMPREVUS - DIFFICULTES
CLAUSE COMPROMISSOIRE - MODIFICATIONS

Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement de copropriété seront tranchées conformément aux lois et usages.

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers copropriétaires, au sujet de l'application du présent règlement, seront soumises à deux arbitres qui seront désignés, l'un par l'Assemblée Générale, convoquée à cet effet, au besoin, et l'autre par le ou les copropriétaires soulevant la contestation, avec adjonction, s'il y a lieu, d'un tiers arbitre.

A défaut d'accord pour le choix de ce tiers arbitre, il sera procédé à la désignation de ce dernier par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Cusset.

Les copropriétaires pourront compléter et modifier le présent règlement de copropriété sous les réserves suivantes:

1°) Les convocations devront être adressées par lettres recommandées au moins vingt jours à l'avance et elles devront indiquer les modifications proposées, et ce, aussi bien dans le cas où les convocations seraient faites par le syndic que dans le cas où elles seraient faites à la requête d'une fraction des copropriétaires représentant au moins quarante pour cent des parties communes de l'immeuble.

2°) Les décisions devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié des copropriétaires et les trois/quarts au moins des voix afférentes à la totalité des appartements et locaux, étant rappelé ici que chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il sera propriétaire de millièmes des choses communes.

Toutefois, les décisions ayant pour objet de modifier la répartition des charges et qui auront été adoptées à la majorité qui vient d'être prévue, seront, en outre, subordonnées à l'acceptation unanime des copropriétaires présents ou absents, dont la partie des charges sera aggravée par cette décision.

94
Quant aux décisions relatives à des transformations ou modifications dans le gros oeuvre ou intéressant l'harmonie des façades, ainsi que celles relatives à des installations nouvelles, à des embellissements, à la destination de l'immeuble et à l'affectation des choses communes, elles ne pourront être prises qu'à l'unanimité des copropriétaires présents et absents.

Une copie du procès-verbal de la réunion qui décidera de ces modifications sera déposée au rang des minutes d'un notaire pour être publiée au Bureau des Hypothèques de Cusset (Allier).

Article 16

PRIVILEGE

Conformément à la loi, le paiement par chaque copropriétaire de sa part contributive est garanti, au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par un privilège portant sur sa part indivise, ainsi que sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble; en outre, cette garantie portera sur les meubles qui garnissent ses locaux ou les loyers s'ils sont loués.

L'avance sera constatée par acte authentique, dont les frais incomberont à la partie défaillante.

Article 17

DOMICILE

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, domicile est élu dans l'immeuble en faisant l'objet.

Article 18

JURIDICTION

En cas de difficultés au sujet de l'application de tout ce qui précède, seront seuls compétents les tribunaux de la situation de l'immeuble.

C A H I E R des C H A R G E S

DE LA VENTE PAR ADJUDICATION

COMPOSITION DES LOTS DE VENTE

Les lots de vente sont ainsi composés:

LOT DE VENTE NUMERO UN

Il comprendra:

- 1° Le lot Numéro UN (1) de la copropriété (magasin à l'angle de la Rue du Président Wilson et du Passage de l'Opéra),
- 2° Le lot Numéro DIX (10) de la copropriété (cave au sous-sol, à l'angle des voies).

LOT DE VENTE NUMERO DEUX

Il comprendra:

- 1° Le lot Numéro DEUX (2) de la copropriété (petit

A 75

magasin sur la Rue du Président-Wilson, à l'angle nord-ouest de la construction),

2°) Le lot Numéro TROIS (3) de la copropriété (magasin en façade sur la Rue du Président-Wilson,

3°) Le lot Numéro QUATRE (4) de la copropriété (appartement occupant la totalité du premier étage),

4°) Le lot Numéro SIX (6) de la copropriété (appartement au deuxième étage, du côté est),

5°) Le lot Numéro NEUF (9) de la copropriété (cave au sous-sol),

6°) Et le lot Numéro ONZE (11) de la copropriété (cave au sous-sol),

LOT DE VENTE NUMERO TROIS

Il comprendra:

1°) Le lot Numéro CINQ (5) de la copropriété (appartement au deuxième étage, sur rue),

2°) Le lot Numéro SEPT (7) de la copropriété (appartement occupant la totalité du troisième étage),

3°) Et le lot Numéro HUIT (8) de la copropriété (appartement occupant la totalité du quatrième étage),

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Article premier. - Garanties. - L'adjudication sera faite sous les garanties de droit.

Article deuxième. - Non garantie de mesures - Etat des locaux. Les adjudicataires prendront les lots qui leur seront adjugés dans l'état où ils se trouveront avec toutes leurs aisances et dépendances. Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part ni d'autre pour raison soit de mitoyenneté soit de mauvais état, soit de vices apparents ou cachés, soit enfin d'erreurs dans la désignation, dans l'origine de propriété ou dans la contenance, la différence de mesure, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte des adjudicataires, sans aucun recours contre la Ville de Vichy.

Article troisième. - Servitudes. - Les adjudicataires jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives; apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans aucun recours contre la Ville de Vichy et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des adjudicataires du décret du 4 Janvier 1955.

A ce sujet, Monsieur COULON, ès-qualités, déclare ici que les adjudicataires devront supporter toutes les servitudes découlant du règlement de copropriété

v. 1
85
b

ci-dessus et notamment celles stipulées ou rappelées à l'article 9 dudit règlement de copropriété.

Article quatrième.- Propriété - Jouissance.- Les adjudicataires seront propriétaires des lots qui leur seront adjudgés dès l'instant de l'adjudication et ils en auront la jouissance par la perception des loyers à compter du jour de l'adjudication. Un compte de répartition de loyers sera établi à cet effet.

Article cinquième.- Continuation des baux et locations en cours.- Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle, sans aucun recours contre la Ville de Vichy, des baux et locations en cours ou occupations de toute nature intéressant les lots qui leur seront adjudgés.

Ils feront notamment leur affaire personnelle, sans aucun recours contre la Ville de Vichy, du renouvellement ou du non renouvellement en temps utile, des baux commerciaux et autres, des prorogations légales et maintien dans les lieux pouvant profiter aux locataires, sous-locataires et occupants des lots à eux adjudgés, ainsi que des révisions de loyers en cours.

Ils seront subrogés dans tous les droits et actions de la Ville de Vichy contre les locataires, sous-locataires et occupants des lots à eux adjudgés.

A ce sujet Monsieur COULON, es-qualités, déclare que les lots mis en vente ont fait l'objet des baux ci-après:

a) Bail profitant à la "SOCIÉTÉ FOURRURES ROUBLACHON".

Suivant acte sous signatures privées, en date à Vichy du trente Juin mil neuf cent quarante huit, enregistré à Vichy A.C., le six Octobre suivant, folio 44, case 405, la Ville de Vichy a donné à bail à loyer, à titre commercial, à la société anonyme "ETABLISSEMENTS LANCEL", dont le siège est à Paris, Place de la Planchette, N° 3, la totalité du lot de vente Numéro UN, pour une durée de neuf années à compter du premier Janvier mil neuf cent quarante huit, moyennant un loyer annuel de SOIXANTE SIX MILLE ANCIENS FRANCS, payable par trimestre et d'avance, avec stipulation que le loyer serait révisable à l'expiration des troisième et sixième années dans les conditions légales.

Suivant acte sous signatures privées, en date à Vichy du treize Novembre mil neuf cent cinquante et un, enregistré à Vichy A.C. le sept Février suivant, folio 45, case 496, intervenu entre la Ville de VICHY et les ETABLISSEMENTS LANCEL, le loyer du bail susénoncé a été révisé et porté à CENT HUIT MILLE ANCIENS FRANCS, à compter du premier Janvier mil neuf cent cinquante et un.

Suivant acte reçu par Me Gaston CHARDONNET, notaire à Cusset, le vingt et un Septembre mil neuf cent cinquante trois, la Société ETABLISSEMENTS LANCEL a cédé à la société-

21
176

té à responsabilité limitée dite "SOCIETE FOURRURES ROUBLACHON", au capital de Neuf cent mille anciens francs, dont le siège est à Bellerive-sur-Allier (Allier), Rue Victor Hugo, N° 25, tous ses droits pour le temps en restant à courir à compter du premier Novembre mil neuf cent cinquante trois, au bail ci-dessus analysé; dans le même acte il a été stipulé que la cession dont il s'agit serait soumise à l'agrément du Conseil Municipal de la Ville de VICHY et à l'approbation préfectorale.

Suivant acte reçu par Me Gaston CHARDONNET, notaire susnommé, le quatorze Novembre mil neuf cent cinquante trois, il a été constaté que l'agrément dont il vient d'être parlé avait été accordé avec approbation préfectorale en date du dix sept Octobre mil neuf cent cinquante trois et qu'en conséquence la cession de bail était devenu définitive.

Suivant acte sous signatures privées, en date à Vichy du vingt quatre Janvier mil neuf cent cinquante cinq, enregistré à Vichy A.C., le vingt-quatre Mars suivant, folio 19, case 518, le loyer du bail dont il s'agit a été révisé et porté à la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE ANCIENS FRANCS par an, à compter du premier Janvier mil neuf cent cinquante quatre.

A la suite d'une demande en renouvellement de bail par la SOCIETE FOURRURES ROUBLACHON, pour une durée de neuf années à compter du premier Janvier mil neuf cent cinquante sept, devant expirer le trente et un Décembre mil neuf cent soixante cinq, Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Cusset, a, par ordonnance du vingt trois Septembre mil neuf cent cinquante neuf, homologué un rapport d'expertise, en date du vingt et un Mai mil neuf cent cinquante huit, avec stipulation que les parties devraient dresser un nouveau bail de neuf ans à compter du premier Janvier mil neuf cent cinquante sept, aux charges et conditions du bail précédent, moyennant un loyer annuel de QUATRE CENT SOIXANTE MILLE ANCIENS FRANCS à compter du premier Janvier mil neuf cent cinquante sept et que, faute de dresser un nouveau bail, ladite ordonnance en tiendrait lieu.

Il n'a pas été dressé de nouveau bail et, suivant lettre recommandée avec accusé de réception, en date du cinq juillet mil neuf cent soixante et un, Monsieur COULON, es-qualités, a demandé à la SOCIETE FOURRURES ROUBLACHON la révision du loyer à compter dudit jour. Cette révision est toujours pendante.

b) Bail profitant à Monsieur CHEVALIER.

Suivant acte sous signatures privées, fait en trois exemplaires à Vichy, le cinq Octobre mil neuf cent quarante neuf, enregistré à VICHY A.C., le quatre Novembre suivant, folio 98, case 1.009, la Ville de VICHY a donné à bail à

loyer à Monsieur Auguste CHEVALIER, coiffeur, demeurant à Vichy, Rue du Président-Wilson, N° 10, la totalité des locaux composant le lot de vente Numéro DEUX, et ce, à titre commercial, pour une durée de neuf années à partir du onze Novembre mil neuf cent quarante sept, moyennant un loyer annuel de SOIXANTE CINQ MILLE ANCIENS FRANCS, révisable tous les trois ans et payable par trimestre et d'avance les premier Janvier, premier Avril, premier Juillet et premier Octobre de chaque année.

Ce bail a été consenti et accepté sous diverses charges, clauses et conditions et notamment sous celles suivantes ci-après littéralement rapportées:

- "...5°) Il (le preneur) devra exercer dans les locaux loués la profession de coiffeur pour dames et messieurs et pourra pratiquer la vente de tous articles de parfumerie et de toilette et de tous autres articles que comporte cette profession;
- "De son côté le bailleur promet et s'oblige de ne consentir, durant le présent bail et dans le même immeuble, aucune location à une personne exploitant un commerce analogue à celui du preneur.
- "6°) Monsieur CHEVALIER entretiendra en bon état la devanture du magasin et fera refaire la peinture extérieure chaque fois que besoin sera, mais il s'interdit d'en charger la couleur sans le consentement par écrit du bailleur."

Suivant acte sous signatures privées, en date à Vichy du vingt neuf Février mil neuf cent cinquante deux, enregistré à Vichy (A.C.), le dix juin suivant, folio 6, case 26, le loyer du bail qui vient d'être analysé a été révisé pour être porté à CENT CINQ MILLE ANCIENS FRANCS par an à compter du onze Novembre mil neuf cent cinquante.

Suivant acte sous signatures privées, en date à Vichy du onze Janvier mil neuf cent cinquante six, enregistré à Vichy-Cussét (A.C.), le vingt six Mai suivant, folio 95, case 2.109, le loyer du bail dont il s'agit a été révisé pour être porté à la somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE ANCIENS FRANCS par an, à compter du onze Novembre mil neuf cent cinquante trois. Le même acte contient une nouvelle désignation des locaux loués.

A la suite d'une demande en renouvellement dudit bail pour une durée de neuf années à compter du onze Novembre mil neuf cent cinquante six, la Cour d'Appel de Riom, par arrêt du vingt Mai mil neuf cent soixante, a fixé le nouveau loyer, à partir de cette date, à QUATRE MILLE DEUX CENT VINGT CINQ NOUVEAUX FRANCS par an.

Il n'a pas été fait de nouveau bail et suivant lettre recommandée avec accusé de réception, en date du cinq Juillet mil neuf cent soixante et un, Monsieur GOULON, es-qua-

lités, a demandé à Monsieur CHEVALIER la révision du loyer à compter dudit jour. Cette révision est actuellement pendante.

c) Bail profitant à la Société "HOTEL ROYAL":

Suivant acte sous signatures privées, en date à Vichy du sept Juin mil neuf cent quarante huit, enregistré à Vichy A.C., le cinq Novembre suivant, folio 55, case 509, la Ville de VICHY a donné à bail à loyer, à titre commercial, à la société à responsabilité limitée dite "HOTEL ROYAL", dont le siège est à Vichy, Rue du Président-Wilson, N° 12, la totalité du lot de vente Numéro TROIS, pour une durée de neuf ans à compter du onze Novembre mil neuf cent quarante sept, moyennant un loyer révisable tous les trois ans de VINGT NEUF MILLE QUATRE CENTS ANCIENS FRANCS, payable en deux termes égaux et d'avance, les onze Avril et onze Novembre de chaque année.

Ce bail a eu lieu sous diverses charges, clauses et conditions et notamment sous celles suivantes ci-après littéralement rapportées:

"Article 4.- Le preneur jouira des lieux en bon "pere de famille et ne pourra affecter aux locaux "loués une autre destination que celle qu'ils ont actuellement, c'est-à-dire comme Chambres d'hôtel servant d'annexe à l'Hôtel Royal. Il devra souscrire toutes assurances et assurera le paiement des impôts. "Le preneur aura le droit d'apporter aux locaux "loués toutes les améliorations qu'il jugera utiles "pour une meilleure exploitation. En fin de bail, ces "améliorations éventuelles resteront la propriété du "bailleur.

"Article 5.- Le preneur ne pourra céder son bail "sans autorisation du Maire de Vichy; à moins qu'il "s'agisse d'un successeur dans son commerce, mais dans "tous les cas, il restera toujours responsable du paiement des loyers."

Suivant acte sous signatures privées, en date à Vichy du six Décembre mil neuf cent cinquante et un, enregistré à Vichy A.C., le onze Février suivant, folio 45, case 500, le loyer du bail susénoncé a été révisé pour être porté à SOIXANTE TROIS MILLE ANCIENS FRANCS par an, à compter du onze Novembre mil neuf cent cinquante.

Suivant acte sous signatures privées, en date à Vichy du trente et un Janvier mil neuf cent cinquante six, enregistré à Vichy-Cusset, A.C., le vingt-sept Mars suivant, folio 87; case 1.940, le loyer du bail dont il s'agit a été à nouveau révisé pour être porté à CENT SOIXANTE DEUX MILLE CINQ CENTS ANCIENS FRANCS par an, à compter du onze Novembre mil neuf cent cinquante trois.

Suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal civil de Cusset, le vingt quatre Décembre mil neuf cent cinquante huit, après demande en renouvellement du bail susénoncé, il a été constaté l'accord des parties sur le renouvellement dudit bail pour une nouvelle période de neuf années à compter du onze Novembre mil neuf cent cinquante six, devant expirer le onze Novembre mil neuf cent soixante cinq, aux clauses et conditions du bail initial et le nouveau loyer a été fixé à la somme de DEUX CENT MILLE ANCIENS FRANCS par an, à compter du onze Novembre mil neuf cent cinquante six.

Dans la même ordonnance il a été donné acte à la société locataire de ses réserves quant à une chambre murée du deuxième étage, dont Monsieur CHEVALIER, locataire dans le même immeuble a la jouissance, celle-ci ayant fait l'objet d'une protestation antérieure signifiée à la société locataire à la requête de la Ville de Vichy, suivant exploit de Me LEMOINE, huissier à Vichy, en date du douze Avril mil neuf cent cinquante sept, aux termes de laquelle il est précisé qu'une erreur de désignation concernant les locaux loués s'était glissée dans le bail primitif et que dans la location consentie à Monsieur CHEVALIER.

Il n'a pas été fait de nouveau bail et, suivant lettre recommandée avec accusé de réception, en date du cinq Juillet mil neuf cent soixante et un, Monsieur COULON, es-qualités, a demandé à la Société HOTEL ROYAL la révision du loyer à compter dudit jour. Cette révision est actuellement

Article sixième - Règlement de copropriété - Charges et contributions. - Les adjudicataires seront tenus de se conformer strictement à toutes les charges, clauses et conditions du règlement de copropriété ci-dessus établi.

Ils acquitteront tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots mis en vente peuvent ou pourront être assujettis, le tout à compter du jour de l'adjudication et de manière que la Ville de VICHY ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Article septième - Assurances - Eau - Gaz - Electricité. - Les adjudicataires s'entendront, conformément aux conditions du règlement de copropriété ci-dessus, pour continuer ou souscrire toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques quelconques, relativement à la copropriété et aux lots faisant l'objet des présentes.

En cas de sinistre avant la libération intégrale des adjudicataires, la Ville de VICHY aura seule droit jusqu'à due concurrence et par imputation sur les prix d'adjudication, à l'indemnité qui pourrait être due et qu'elle pourra

toucher sur ses simples quittances.
Notification de l'adjudication avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à toutes compagnies intéressées pour assurer à la Ville de Vichy le bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de tous traités, contrats, et engagements relatifs aux lots adjugés et concernant l'eau, le gaz et l'électricité, le tout à compter de l'entrée en jouissance.

Article huitième. - Frais. - Chaque adjudicataire paiera en sus de son prix d'adjudication, entre les mains de Me CHATEAU, notaire soussigné, et à l'instant même de l'adjudication:

1°) Les frais des présentes, ceux d'annonces, d'affiches et autres débours de toute nature dont le montant pour chaque lot mis en vente sera annoncé publiquement lors de l'ouverture des enchères;

2°) Les frais d'adjudication comprenant notamment les droits d'enregistrement, les honoraires, les frais de timbres, de grosses, d'expéditions, de copies, etc...

3°) Les frais de publicité foncière, d'états hypothécaires, d'inscriptions, de quittances de prix et de mainlevées s'il y a lieu.

Article neuvième - Délivrance de l'expédition. - L'expédition du procès-verbal d'adjudication ne sera délivrée à chaque adjudicataire qu'après qu'il aura satisfait aux charges imposées par l'article huitième ci-dessus.

Article dixième. - Publicité foncière. - Conformément aux dispositions légales, le notaire chargé de l'adjudication remplira les formalités de publicité foncière et, à cet effet, une expédition des présentes et du procès-verbal d'adjudication sera déposée au Bureau des Hypothèques de Cusset (Allier), dans les délais prévus.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscriptions sur les lots mis en vente, la ville de Vichy sera tenue d'en rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite.

Article onzième. - Paiement des prix d'adjudication - Intérêts - Chaque adjudicataire paiera son prix principal d'adjudication, soit comptant le jour de l'adjudication, soit dans le délai de trois mois à compter du même jour, dans la Caisse de Monsieur le Receveur-Percepteur de Vichy. Dans le cas de paiement à terme comme il est ci-dessus prévu, les prix d'adjudication produiront des intérêts au taux de six pour cent l'an, qui courront à compter du jour de l'adjudication et seront payables en même temps que le prix principal, sauf à tenir compte par imputation des

fractions de loyers qui auraient pu être perçues d'avance par la Ville de Vichy.

Article douzième - Folle enchère. - Faute par les adjudicataires, soit de satisfaire à tout ou partie des clauses et conditions de l'adjudication, soit de payer tout ou partie de leur prix, il pourra être procédé à la vente sur folle enchère des lots à eux adjugés, à la requête de la Ville de Vichy et dans les formes prescrites par la loi. Le fol enchérisseur sera tenu de la différence entre son prix et celui de la vente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédent s'il y en a; cet excédent sera payé à la Ville de Vichy.

En aucun cas le fol enchérisseur ne pourra répéter soit du nouvel adjudicataire, soit de la Ville de Vichy, les frais compris sous l'article huitième ci-dessus, qu'il aurait payés.

L'adjudicataire sur folle enchère devra les intérêts de son prix du jour où le fol enchérisseur en sera tenu, sauf à poursuivre, à ses risques et périls, le recouvrement des revenus à compter de la même époque.

Article treizième - Privilège - Action résolutoire. - Indépendamment de l'action résolutoire qui appartient à la Ville de Vichy et sans préjudice à l'article douzième ci-dessus, les lots mis en vente demeureront spécialement affectés par privilège au paiement des prix avec tous intérêts, frais et accessoires dus par les adjudicataires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente. A défaut de paiement de tout ou partie des prix d'adjudication dans les termes ci-dessus stipulés, l'adjudication au profit de l'adjudicataire défaillant sera résolue de plein droit un mois après que celui-ci aura été mis en demeure par une sommation contenant déclaration formelle par la Ville de Vichy de son intention de profiter de la présente clause et sans préjudice pour celle-ci de tous droits à tous dommages et intérêts.

Article quatorzième - Inscription de privilège. - A défaut de paiement comptant du prix d'adjudication, l'inscription de privilège de vendeur sera prise obligatoirement dans le plus bref délai, aux frais de l'adjudicataire défaillant.

Article quinzième - Remise de pièces. - Il sera remis à chaque adjudicataire les pièces et documents concernant la location des lots qui lui seront adjugés.

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété mais chaque adjudicataire pourra se faire délivrer, à ses frais, toutes pièces qu'il appartiendra.

Article seizième - Fixation et mode des enchères. - Les enchères ne seront reçues qu'autant qu'elles seront

portées par des personnes connues et notoirement solvables ou par le ministère de notaires ou d'avoués du ressort du Tribunal de Grande Instance de Cusset.

Les enchères seront de CENT NOUVEAUX FRANCS au moins.

L'adjudication aura lieu à l'extinction de trois feux dont les deux derniers se seront éteints sans enchère.

Les enchères seront portées de vive voix, on ne constatera que la dernière.

Article dix septième - Déclarations de command - Qui-conque se sera rendu adjudicataire pour autrui sera tenu d'en passer déclaration de command dans les vingt-quatre heures. Si la déclaration de command n'est pas agréée par la Ville de Vichy l'adjudicataire restera solidairement obligé avec le command qu'il se sera substitué; au paiement du prix et à l'exécution des clauses et conditions de l'enchère.

Article dix huitième - Solidarité des acquéreurs - S'il est déclaré plusieurs adjudicataires ou commandés pour chacun des lots mis en vente, il y aura solidarité entre eux et les droits et actions tant personnels que réels de la Ville de Vichy seront indivisibles à leur égard.

Article dix neuvième - Election de domicile - Le domicile de la Ville de Vichy est élu à Vichy, Avenue du Président Doumer, N° 68, en l'étude de Me CHATEAU, notaire soussigné.

Les adjudicataires seront tenus de faire une élection de domicile au moment de l'adjudication, dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Cusset et, faute par eux de le faire, domicile sera élu de plein droit à Vichy, en l'étude de Me CHATEAU, notaire soussigné.

Au surplus, la Ville de Vichy et les adjudicataires demeureront soumis pour tous les effets de l'adjudication à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Cusset.

Article vingtième - Consignation - Toute personne qui voudra porter des enchères devra, au préalable, consigner entre les mains de Me CHATEAU, notaire soussigné, la somme de QUINZE MILLE NOUVEAUX FRANCS pour chaque lot, par chèque visé.

Cette consignation s'imputera d'abord sur les frais et ensuite sur le prix d'adjudication.

La consignation sera rendue aussitôt après l'adjudication aux personnes qui n'auront pas été déclarées adjudicataires.

Article vingt et unième - Mises à prix et fixation du jour de l'adjudication - Les lots mis en vente seront adjugés sous les charges et conditions ci-dessus exprimées, sauf les modifications qui pourraient y être apportées dans les délais voulus, sur les mises à prix suivantes:

- SOIXANTE MILLE NOUVEAUX FRANCS pour le PREMIER LOT,
 - SOIXANTE MILLE NOUVEAUX FRANCS, pour le DEUXIEME
 LOT,
 - Et QUARANTE CINQ MILLE NOUVEAUX FRANCS, pour le
 TROISIEME LOT.

L'adjudication est fixée au mardi quinze Janvier mil
 neuf cent soixante trois, à quinze heures, en l'Hôtel
 de Ville de Vichy, Salle des Commissions, au premier étage.

Il y sera procédé par le Ministère de Me CHATEAU, no-
 taire soussigné, en présence de Monsieur COULON,
 Maire de Vichy, ou de son délégué en cas d'empêchement.

Article vingt-deuxième. - Publicité - Conformément à
 l'article 5 de l'arrêté du 1er Septembre 1955, l'adjudica-
 tion sera annoncée par voie d'affiches au moins dix jours
 à l'avance.

La Ville de Vichy pourra également faire telle publi-
 cité spéciale qu'elle jugera utile, notamment par voie de
 presse.

Article vingt troisième - Approbation préfectorale -
 Dépôt en mairie - Le présent cahier des charges sera sou-
 mis à l'approbation de Monsieur le Préfet de l'Allier et,
 après cette approbation une expédition en sera déposée à
 la Mairie de Vichy, conformément à la loi.

DONT ACTE,

Fait et passé à Vichy,

En l'Hôtel de Ville, dans le Cabinet de Monsieur
 COULON, ~~ès-qualités,~~

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DEUX,

Le trois Décembre,

Et, après lecture faite, Monsieur COULON, ~~ès-qualités,~~
 a signé avec le notaire.

Suivent les signatures et la mention d'enregistrement:

Enregistré à VICHY-CUSSET (A.C.), folio 81, le quatre
 Décembre mil neuf cent soixante deux, bordereau N° 847-3,
 reçu: dix nouveaux francs. Le Receveur (signé) CHARAMET.

Suit la teneur des annexes:

VILLE DE VICHY (Allier).

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Muni-
 cipal.

Séance du 28 Mai 1962.

Le Conseil Municipal de la Ville de VICHY, légalement
 convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en session ordi-
 naire, sous la présidence de Monsieur P. COULON, Député-
 Maire.

Présents: M. P. COULON, Député-Maire, Dr J. REYMOND,
 Dr L. CHABROL, R. MATHIEU, Dr A. COLOMB, R. LAVAUD, ad-
 joints, M. G. LETEIGNER, R. PETILLAT, Dr J. LACARIN, G.

PRELASTRE, P. LEFORT, G. POPELUT, G. DEJOUX, E. FAVEL, J. HETELET, M. BARTHELOT, J. POUJOL, Th. MAZEROLLES, J. THI-BAUDAT, G. LAFORET, Melle L. HUOT, Dr J. HILLERET, L. VALET conseillers municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant remis procuration: MM. A. STEINER, M. POSELLO, R. SARRAZIN, A. TEISSEIRE, Dr P. NIGAY, conseillers municipaux.

Absents excusés: MM. L. GIRON, M. BAY, conseillers municipaux.

Secrétaire: M. G. LAFORET, conseiller municipal.
L'immeuble situé à Vichy, Rue du Président Wilson, N° 10 et Passage de l'Opéra, N° 10, à l'angle de ces voies qui appartient à la Ville de VICHY, nécessite chaque année des réparations d'entretien onéreuses qui ne permettent plus une rentabilité suffisante.

Cette propriété n'étant d'aucune utilité pour les services communaux, il est proposé au Conseil d'admettre son aliénation au mieux des intérêts de la Ville.

L'Administration des Domaines ayant été consultée sur la valeur vénale de la propriété dont il s'agit, a fait connaître par lettre du 22 Mai 1962 que celle-ci était de l'ordre de Cent cinquante mille Nouveaux Francs.

En conséquence, il serait procédé, par le ministère d'un notaire, à sa vente aux enchères publiques et en copropriété organisée de la manière suivante:

Numéros des lots	Étage	Nature des lots	Quote-part dans la propriété du sol
1	Rez-de-chaussée	magasin	185/1.000
2	id.	id.	55/1.000
3	id.	id.	85/1.000
4	Premier étage	appartement	190/1.000
5	Deuxième étage	id.	155/1.000
6	id.	id.	20/1.000
7	Troisième étage	id.	145/1.000
8	Quatrième étage	id.	100/1.000
9	Sous-sol	cave	10/1.000
10	id.	id.	23/1.000
11	id.	id.	32/1.000
		Total:	1.000/1.000

Il est rappelé que les lots de la future copropriété ont fait l'objet de trois locations commerciales:

Les lots Numéros UN (1) et DIX (10) étant loués à la Société ROUBLACHON,

Les lots Numéros DEUX (2), TROIS (3), QUATRE (4), SIX (6), NEUF (9) et ONZE (11) étant loués à M. CHEVALIER,

magasin sur la Rue du Président-Wilson, à l'angle nord-ouest de la construction),
 2°) Le lot Numéro TROIS (3) de la copropriété (magasin en façade sur la Rue du Président Wilson,
 3°) Le lot Numéro QUATRE (4) de la copropriété (appartement occupant la totalité du premier étage),
 4°) Le lot Numéro SIX (6) de la copropriété (appartement au deuxième étage, du côté est),
 5°) Le lot Numéro NEUF (9) de la copropriété (cave au sous-sol),
 6°) Et le lot Numéro ONZE (11) de la copropriété (cave au sous-sol),

LOT DE VENTE NUMERO TROIS

Il comprendra:
 1°) Le lot Numéro CINQ (5) de la copropriété (appartement au deuxième étage, sur rue),
 2°) Le lot Numéro SEPT (7) de la copropriété (appartement occupant la totalité du troisième étage),
 3°) Et le lot Numéro HUIT (8) de la copropriété (appartement occupant la totalité du quatrième étage),

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Article premier. - Garanties. - L'adjudication sera faite sous les garanties de droit.

Article deuxième. - Non garantie de mesures - Etat des locaux. Les adjudicataires prendront les lots qui leur seront adjugés dans l'état où ils se trouveront avec toutes leurs aisesances et dépendances. Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part ni d'autre pour raison soit de mitoyenneté soit de mauvais état, soit de vices apparents ou cachés, soit enfin d'erreurs dans la désignation, dans l'origine de propriété ou dans la contenance, la différence de mesure, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte des adjudicataires, sans aucun recours contre la Ville de Vichy.

Article troisième. - Servitudes. - Les adjudicataires jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans aucun recours contre la Ville de Vichy et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des adjudicataires du décret du 4 Janvier 1955.

A ce sujet, Monsieur COULON, ès-qualités, déclare ici que les adjudicataires devront supporter toutes les servitudes découlant du règlement de copropriété

157

- Interdiction d'édifier des industries.
- a) Implantation: _____
- à l'alignement, _____
- de limite séparative à limite séparative. _____
- b) Hauteur maximum de la construction à l'égout de couverture: _____

Egale à la largeur de la rue. _____

N.B. L'arrêté d'alignement devra être demandé à l'autorité compétente. _____

Les renseignements ci-dessus sont donnés sous réserve des modifications dont le projet d'aménagement pourrait être l'objet. La présente note ne dispense de l'observation d'aucune des réglementations spéciales relatives notamment aux permis de construire, aux lotissements et groupes d'habitations, aux établissements incommodes, insalubres et dangereux. _____

Moulins, le vingt cinq avril mil neuf cent soixante deux. _____

Pour le Directeur Départemental. Le Chef de la Section (signé) illisible. _____

Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, le trois décembre mil neuf cent soixante deux (signé) F. CHATEAU. _____

PROCES-VERBAL DE MISE EN VENTE

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TROIS,

Le mardi, vingt deux Janvier,

A Vichy, à l'Hôtel de Ville, dans le Cabinet de Monsieur le Maire,

PARDEVANT Me François CHATEAU, notaire à Vichy (Allier), soussigné,

A. COMPARU;

Monsieur Pierre COULON, industriel, demeurant à Vichy, Rue Saint-Dominique, N° 7;

Agissant au nom et pour le compte de la Ville de VICHY en qualité de Maire de ladite Ville et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de cette dernière, en date du vingt-huit Mai mil neuf cent soixante deux.

LEQUEL, es-qualités, préalablement à la fixation du jour de l'adjudication dont il sera ci-après parlé, a exposé ce qui suit:

- EXPOSE -

Suivant acte reçu par Me CHATEAU, notaire soussigné, le trois Décembre mil neuf cent soixante deux, Monsieur COULON, es-qualités, a établi un règlement de copropriété et un cahier des charges de vente par adjudication publique concernant un immeuble à usage de commerce et d'habitation.

tion, situé à Vichy, Rue du Président-Wilson, N° 10 et Passage de l'Opéra, N° 10, à l'angle de ces voies, d'une superficie de cent soixante trois mètres carrés environ, cadastré sous le N° 242p de la Section A pour une superficie de cent cinquante huit mètres carrés.

Cet acte avait eu lieu à la suite d'une décision du Conseil Municipal résultant de la délibération du vingt huit Mai mil neuf cent soixante deux, susénoncée. Trois lots de mise en vente avaient été constitués et mis à prix savoir:

- Le PREMIER LOT, à SOIXANTE MILLE FRANCS.
- Le DEUXIEME LOT, à SOIXANTE MILLE FRANCS.
- Et le TROISIEME LOT, à QUARANTE CINQ MILLE FRANCS.

L'adjudication avait été fixée par le même acte au mardi quinze Janvier mil neuf cent soixante trois, à quinze heures, en l'Hôtel de Ville, Salle des Commissions, au premier étage, par le ministère du notaire soussigné, en présence de Monsieur COULON, comparant, ou de son délégué en cas d'empêchement.

Enfin il avait été stipulé que ledit cahier des charges devait être soumis à l'approbation de Monsieur le Préfet de l'Allier avec la délibération du Conseil Municipal du vingt-huit Mai mil neuf cent soixante deux.

- II -

Monsieur le Sous-Préfet de Vichy a visé, à la date du onze Janvier mil neuf cent soixante trois la délibération dont il vient d'être parlé ainsi que le plan de la copropriétés et une copie de l'acte du trois Décembre mil neuf cent soixante deux.

La publicité nécessaire n'ayant pu être faite entre la date du visa et le jour fixé pour l'adjudication, celle-ci n'a pu avoir lieu le quinze Janvier mil neuf cent soixante trois comme il était prévu.

CECI EXPOSE il est procédé à une nouvelle fixation du jour de l'adjudication:

- FIXATION DU JOUR DE L'ADJUDICATION -

L'adjudication est fixée au Lundi vingt cinq Février mil neuf cent soixante trois, à quinze heures, en l'Hôtel de Ville, Salle des Commissions, au premier étage.

Il y sera procédé par le ministère de Me CHATEAU, notaire soussigné, en présence de Monsieur COULON, Maire de Vichy, ou de:

Monsieur Léon CHABROL, docteur en médecine, demeurant à Vichy, Rue Jean-Jaurès, N° 54, en sa qualité d'adjoint à Monsieur le Maire de Vichy,

Et à défaut dudit Monsieur CHABROL en la présence de Monsieur René LAVAUD, avocat, demeurant à Vichy, Avenue Jean Baptiste Bulot, N° 72, également en sa dite qualité

d'adjoint à Monsieur le Maire de Vichy.
Messieurs CHABROL et LAVAUD étant spécialement délégués à cet effet, l'un à défaut de l'autre, par Monsieur COULON, es-qualités.

ANNEXES

Aux présentes sont demeurés annexés après mention:
1°) Un extrait de la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Vichy, du vingt huit Mai mil neuf cent soixante-deux, contenant le visa de Monsieur le Sous-Préfet de Vichy;
2°) Et un plan de la copropriété, portant également le visa sous-préfectoral.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

CLOTURE

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal, aux lieu, jour, mois et an susdits.

Et, après lecture faite, le comparant, es-qualités, a signé avec le notaire.

Suivent les signatures et la mention d'enregistrement: Enregistré à VICHY-CUSSET (A.C.), folio 88, le vingt-trois Janvier mil neuf cent soixante trois, bordereau N° 70-3, reçu: dix francs. Le Receveur (signé) CHARAMET.

A la minute du procès-verbal de mise en vente aux enchères publiques par la Ville de Vichy, du vingt-deux Janvier mil neuf cent soixante trois, est demeurée annexée une ampliation de la délibération du Conseil Municipal de ladite ville, en date du vingt huit Mai mil neuf cent soixante deux, dont les termes ont été intégralement rapportés ci-dessus, ladite ampliation portant les mentions suivantes:

Pour extrait conforme. Pour le Député-Maire, l'Adjoint délégué, signé R. LAVAUD.

VU, VICHY, le onze Janvier mil neuf cent soixante trois. Le Sous-Préfet (signé) LABRUNIE.

Pour copie conforme. Le Maire, pour le Maire, l'Adjoint délégué (signé) illisible.

Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire sous-signé, le vingt deux Janvier mil neuf cent soixante trois. (signé) F. CHATEAU.

PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TROIS,

Le lundi vingt-cinq Février,

A quinze heures,

A Vichy, à l'Hôtel de Ville, Salle des Commissions au premier étage,

40
En présence de François CHATEAU, notaire à Vichy (Allier)
soussigné,

A CCEPARU:

Monsieur Léon CHABROL, docteur en médecine, demeurant
à Vichy, Rue Jean-Jaurès, N° 54;

Agissant en qualité d'adjoint à Monsieur Pierre
COULON, industriel, demeurant à Vichy, Rue Saint-Domi-
nique N° 7, Maire de la Ville de Vichy, et comme spé-
cialement délégué à l'effet des présentes, aux termes
des pouvoirs qui lui ont été conférés par ledit Mon-
sieur COULON, dans le procès-verbal de mise en vente
du vingt deux Janvier mil neuf cent soixante trois,
dont il sera ci-après parlé.

Monsieur COULON étant lui-même dûment habi-
lité en qualité de Maire de la Ville de Vichy et
en vertu d'une délibération du Conseil Municipal
de cette dernière, en date du vingt huit Mai mil
neuf cent soixante deux.

ASSISTE de Monsieur Marcel Maurice IMBAULT, Receveur-
Percepteur de Vichy, demeurant en ladite ville, Rue de Pa-
ris, N° 12.

LEQUEL, Monsieur CHABROL, es-qualités, a dit ce qui
suit:

I

Suivant acte reçu par Me CHATEAU, notaire soussigné,
le trois Décembre mil neuf cent soixante deux, Monsieur
COULON, susnommé, en qualité de Maire de la Ville de Vichy,
a établi un règlement de copropriété et un cahier des char-
ges de vente par adjudication publique concernant un immeu-
ble à usage de commerce et d'habitation, situé à Vichy,
Rue du Président-Wilson, N° 10, et Passage de l'Opéra, N°
10, à l'angle de ces voies, d'une superficie de cent soi-
xante trois mètres carrés environ, cadastré sous le N° 242p
de la Section A pour une superficie de cent cinquante huit
mètres carrés.

Cet acte a eu lieu à la suite d'une décision du Con-
seil Municipal résultant de sa délibération du vingt-huit
Mai mil neuf cent soixante deux, susénoncée. Trois lots
de vente ont été constitués et mis à prix savoir:

- Le PREMIER LOT, à SOIXANTE MILLE FRANCS,
 - Le DEUXIEME LOT, à SOIXANTE MILLE FRANCS,
 - Et le TROISIEME LOT, à QUARANTE CINQ MILLE FRANCS.
- A la date du onze Janvier mil neuf cent soixante
trois, Monsieur le Sous-Préfet de Vichy a visé la délibé-

41
123

ration du Conseil Municipal du vingt huit Mai mil neuf cent soixante deux, le plan de la copropriété et une copie du règlement de copropriété et cahier des charges de vente.

- II -

Suivant procès-verbal dressé par Me CHATEAU, notaire soussigné, le vingt deux Janvier mil neuf cent soixante trois, à la requête de Monsieur COULON, es-qualités, la vente par adjudication a été fixée à aujourd'hui, à ces heure et lieu;

Elle a été annoncée par des public-ations faites par insertions dans les journaux locaux ainsi que dans deux journaux parisiens et par des affiches apposées dans la Ville de Vichy ainsi que dans diverses villes du Département de l'Allier.

- III -

Les frais préalables à l'adjudication et qui seront acquittés par l'adjudicataire en sus de son prix, conformément à l'article huitième du cahier des charges de vente, s'élèvent, savoir:

- 1°) En ce qui concerne les frais d'établissement du règlement de copropriété et cahier des charges du trois Décembre mil neuf cent soixante deux, à la somme de QUATRE CENT SOIXANTE FRANCS, ci:.....460 F
- 2°) En ce qui concerne les frais de la délégation de pouvoirs par Monsieur COULON, es-qualités et du procès-verbal de mise en vente du vingt deux Janvier mil neuf cent soixante trois, à la somme de CINQUANTE FRANCS TRENTE CINQ CENTIMES, 50,35
- 3°) Et en ce qui concerne les frais d'affichage, d'annonces et autres déboursés de cette nature, à la somme de MILLE CENT CINQUANTE QUATRE FRANCS QUATRE-VINGT ONZE CENTIMES, ci:..... 1.154,91
- Soit ensemble la somme de MILLE SIX CENT SOIXANTE CINQ FRANCS VINGT SIX CENTIMES, ci:..... 1.665,26
- Se répartissant proportionnellement à la charge de chaque lot mis en vente, c'est-à-dire à concurrence de:
- SIX CENT CINQ FRANCS CINQUANTE CINQ CENTIMES à la charge du premier lot, ci:..... 605,55
- SIX CENT CINQ FRANCS CINQUANTE CINQ CENTIMES à la charge du deuxième lot, ci:..... 605,55
- Et QUATRE CENT CINQUANTE QUATRE FRANCS SEIZE CENTIMES à la charge du troisième lot, ci:..... 454,16
- Soit ensemble: MILLE SIX CENT SOIXANTE CINQ FRANCS VINGT SIX CENTIMES, ci:..... 1.665,26
- CECI EXPOSE, Monsieur CHABROL, es-qualités, a requis Me CHATEAU, notaire soussigné, de donner lecture tant du cahier des charges que du procès-verbal de mise en vente et des présentes, de procéder à la mise en vente et à la ré-

WU
ception des enchères et enfin à l'adjudication en trois lots de l'immeuble dont il s'agit, suivant les modalités et conditions du cahier des charges susénoncé.

Et, après lecture faite, Monsieur CHABROL, es-qualités, a signé avec Monsieur LEBAULT et le notaire:
Suivent les signatures.

LECTURE

Déférant à la réquisition qui précède, Me François CHATEAU, notaire soussigné, a fait lecture tant du cahier des charges que du procès-verbal de mise en vente et des présentes et a procédé ainsi qu'il suit à l'adjudication.

ADJUDICATION
PREMIER LOT

Me CHATEAU, notaire soussigné, a ouvert les enchères du premier lot sur la mise à prix de SOIXANTE MILLE FRANCS.

Un premier feu a été allumé pendant la durée duquel le prix d'adjudication a été porté à SOIXANTE MILLE CENT FRANCS par Monsieur Stéfan CHONAC, furreur, demeurant à Bellerive-sur-Allier (Allier), Rue Victor Hugo, N° 25;

Deux feux successivement allumés sur cette enchère ont brûlé et se sont éteints sans qu'il en ait été porté d'autres.

En conséquence, l'adjudication du premier lot a été fixée définitivement au prix de SOIXANTE MILLE CENT FRANCS.

Et, à l'instant, Monsieur CHONAC a déclaré qu'il avait porté l'enchère, tant pour son compte personnel que pour celui de son épouse, Madame Blanche ROUHE, gérante de société, demeurant avec lui et en tant que mandataire de cette dernière, suivant pouvoir sous signature privée en date à Bellerive-sur-Allier du vingt-cinq Février mil neuf cent soixante trois, qu'il a représenté au notaire soussigné et qui est demeuré ci-annexé après mention.

Monsieur CHONAC a ajouté:

Qu'il est d'origine polonaise, mais naturalisé français, suivant décret du vingt six septembre mil neuf cent soixante deux;

Que son épouse est de nationalité française;

Que lui-même et son épouse habitent et résident habituellement en France;

Que Monsieur et Madame CHONAC se sont mariés à la mairie de Bellerive-sur-Allier, le neuf avril mil neuf cent soixante deux, Monsieur CHONAC en premières nocces et Madame CHONAC en deuxièmes nocces, étant veuve en premières nocces de Monsieur Albert Camille Joseph ESTACAILLE;

Que d'après l'acte de mariage des époux CHONAC et suivant extrait de cet acte en date du six Février mil neuf cent soixante trois, Monsieur CHONAC est né à Varsovie (Pologne), le douze Mars mil neuf cent cinq;

1914

Que Madame CHONAC est née à Vichy, le treize Novembre mil neuf cent seize;

Que Monsieur et Madame CHONAC sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Lucien CHARDONNET, notaire à Cusset (Allier), le vingt-six Mars mil neuf cent soixante deux, lequel ne contient aucune clause restrictive ou modificative de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi ou de rempli de ses biens propres;

Que la présente acquisition est faite par moitié indivise entre Monsieur et Madame CHONAC;

Et qu'il s'oblige et oblige son épouse solidairement au paiement du prix de l'adjudication du Premier lot et à l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions de l'enchère.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, Monsieur CHONAC déclare pour lui et son épouse faire élection de domicile à Vichy, en l'étude du notaire soussigné.

En conséquence de tout ce qui précède, Me CHATEAU, notaire soussigné, a déclaré adjudicataires du premier lot, moyennant le prix de SOIXANTE MILLE CENT FRANCS, Monsieur et Madame CHONAC, solidairement entre eux et par moitié indivise.

Et, après lecture faite, Monsieur CHONAC, es-qualités, Monsieur CHABROL, aussi es-qualités et Monsieur IMBAULT, ici présent, ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

DEUXIEME LOT

Me CHATEAU, notaire soussigné, a ouvert les enchères du DEUXIEME LOT sur la mise à prix de SOIXANTE MILLE FRANCS.

Les feux ont été allumés pendant la durée desquels diverses enchères ont été portées, dont la dernière par Monsieur Auguste CHEVALIER, commerçant, demeurant à Vichy, Rue du Président Wilson, N° 10, né à Lignières (Cher); le vingt et un juin mil huit cent quatre vingt dix sept, époux en premières noces de Madame Fanny TOURNAIRE, qui a élevé le prix dudit lot à la somme de CENT UN MILLE HUIT CENTS FRANCS;

FC
SF

Deux feux successivement allumés sur cette enchère ont brûlé et se sont éteints sans qu'il en ait été porté d'autres.

En conséquence, Monsieur CHEVALIER a été déclaré adjudicataire du Deuxième lot, moyennant le prix de CENT UN MILLE HUIT CENTS FRANCS.

Monsieur CHEVALIER a déclaré en outre s'obliger expressément à l'entière exécution des clauses et conditions de l'enchère et au paiement du prix de l'adjudication, en faisant élection de domicile à Vichy, en l'étude du notaire

44
soussigné.

Et, après lecture faite, Monsieur CHEVALIER a signé avec Monsieur CHABROL, és-qualités, Monsieur IMBAULT ici présent et le notaire.

Suivent les signatures.

TROISIEME ET DERNIER LOT

Me CHATEAU, notaire soussigné, a ouvert les enchères du troisième et dernier lot sur la mise à prix de QUARANTE CINQ MILLE FRANCS.

Les feux ont été allumés pendant la durée desquelles diverses enchères ont été portées, dont la dernière par Monsieur Elie BEN SOUSSEN, propriétaire, demeurant à Vichy, Avenue Thermale, N° 31, qui a élevé le prix dudit lot à la somme de SOIXANTE MILLE FRANCS.

Deux feux successivement allumés sur cette enchère ont brûlé et se sont éteints sans qu'il en ait été porté d'autres.

En conséquence, le prix du TROISIEME LOT a été fixé définitivement à SOIXANTE MILLE FRANCS, et Me CHATEAU, notaire soussigné, a déclaré adjudicataire de ce lot, au prix qui vient d'être indiqué, Monsieur BEN SOUSSEN qui s'est réservé expressément le droit de déclarer command dans le délai voulu.

Monsieur BEN SOUSSEN a déclaré en outre s'obliger et obliger expressément le command qu'il se réserve de faire connaître, à l'entière exécution des clauses et conditions de l'enchère et au paiement du prix de l'adjudication, en faisant élection de domicile à Vichy, en l'étude du notaire soussigné.

Et, après lecture faite, Monsieur BEN SOUSSEN a signé avec Monsieur CHABROL, és-qualités, Monsieur IMBAULT, ici présent et le notaire.

Suivent les signatures.

- CLOTURE -

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal, aux lieu, jour, heure, mois et an susdits.

Et, après lecture générale de tout ce qui précède, Monsieur CHABROL, és-qualités, Monsieur IMBAULT, receveur-percepteur ici présent, Messieurs CHONAC, és-qualités, CHEVALIER et BEN SOUSSEN ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à VICHY-CUSSET (A.C.), folio 93, le cinq Mars mil neuf cent soixante trois, bordereau N° 186-1, reçu: vingt neuf mille sept cent vingt six francs quarante centimes. Le Receveur (signé) CHARANET.

Suit la teneur du pouvoir:

La soussignée:

Madame Blanche ROUHET, gérante de société, demeurant:

45

à Bellerive-sur-Allier (Allier), Rue Victor Hugo, N° 25, veuve en premières nocces de Monsieur Albert Camille Joseph ESTACAILLE et épouse en deuxièmes nocces de Monsieur Stéfan CHONAC;

De nationalité française, née à Vichy, le treize Novembre mil neuf cent seize;

Et mariée avec Monsieur CHONAC sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Lucien CHARDONNET, notaire à Cusset (Allier), le vingt-six Mars mil neuf cent soixante deux, lequel ne contient aucune clause restrictive ou modificative de la capacité civile de l'épouse ni prescriptive d'emploi ou de remploi. Constitue, par ces présentes, pour son mandataire spécial aux effets ci-après:

Monsieur Stéfan CHONAC, fourreur, son mari, demeurant avec elle,

Auquel elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom: Acquérir de la Ville de Vichy, par adjudication, tout ou partie d'un immeuble situé à Vichy, Rue du Président-Wilson, N° 10 et Passage de l'Opéra, N° 10, d'une superficie de cent soixante trois mètres carrés environ, cadastré sous le N° 242p de la Section A pour une superficie de cent cinquante huit mètres carrés;

Faire cette acquisition moyennant le prix et sous les charges, clauses et conditions que le mandataire jugera convenables, notamment faire cette acquisition en indivision avec le mandataire et par moitié pour chacun d'eux;

Obliger la soussignée au paiement du prix d'adjudication et de tous frais et accessoires ainsi qu'à l'exécution de l'adjudication qui doit avoir lieu aujourd'hui-même à Vichy, à l'Hôtel de Ville, par le ministère de Me François CHATEAU, notaire en ladite ville;

Exiger toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge;

Faire toutes déclarations d'état-civil et autres, déclarer notamment comme la constituante le fait ici:

Qu'elle est de nationalité française;

Et qu'elle habite et réside habituellement en France;

Faire remplir toutes formalités de publicité foncière;

Payer le prix de l'adjudication partout où il y aura lieu, acquitter tous frais et accessoires;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire, promettant avouer et ratifier le tout a u besoin.

Fait et signé à Bellerive-sur-Allier, le vingt-cinq Février mil neuf cent soixante trois.

(Lu et approuvé et bon pour pouvoir (signé) CHONAC, Certifié sincère et véritable par le mandataire sous-signé, Vichy, le 25 Février 1963 (signé) Stéfan CHONAC. Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire sous-signé, le vingt cinq Février mil neuf cent soixante trois (signé) F. CHATEAU,

DECLARATION DE COMMAND

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TROIS,

Le mardi vingt-six Février, à dix heures trente minutes,

A Vichy, Avenue du Président-Doumer, N° 68, en l'étude de Me François CHATEAU, notaire en ladite ville; Et PARDEVANT ledit Me François CHATEAU, notaire à Vichy (Allier), soussigné,

A COMPARU:

Monsieur Elie BEN SOUSSEN, propriétaire, demeurant à Vichy, Avenue Thermale, N° 31;

Né à Inkermann (Département de Mostaganem - Algérie), le sept Septembre mil neuf cent six. LEQUEL A exposé ce qui suit:

- E X P O S E -

Aux termes d'un procès-verbal dressé par Me CHATEAU, notaire soussigné, le vingt-cinq Février mil neuf cent soixante trois, le comparant s'est rendu adjudicataire du troisième lot de vente d'un immeuble situé à Vichy, Rue du Président-Wilson, N° 10 et Passage de l'Opéra, N° 10, à l'angle de ces deux voies, d'une superficie de cent soixante trois mètres carrés environ, cadastré sous le Numéro 242p de la Section A pour une superficie de cent cinquante huit mètres carrés;

Ledit immeuble appartenant à la Ville de VICHY et le troisième lot de vente, adjudgé au comparant, comprenant les lots suivants de la copropriété dudit immeuble:

- 1°) Le lot Numéro CINQ (5), (appartement au deuxième étage, sur rue);
- 2°) Le lot Numéro SEPT (7), (appartement occupant la totalité du troisième étage);
- 3°) Et le lot Numéro HUIT (8), (appartement occupant la totalité du quatrième étage);

Avec et y compris toutes les parties communes attachées auxdits locaux.

Cette adjudication a été prononcée moyennant le prix principal de SOIXANTE MILLE FRANCS, payable dans le délai de trois mois avec intérêts et sous les conditions et charges stipulées au cahier des charges résultant d'un acte reçu par Me CHATEAU, notaire soussigné, le trois Décembre mil neuf cent soixante deux et avec, en outre, faculté pour l'adjudicataire d'élixe un command dans les vingt quatre

JK

heures.

DECLARATION DE COMMAND

CECI EXPOSE, Monsieur BEN SOUSSEN, usant de la faculté ci-dessus rappelée, a déclaré, par ces présentes, que le TROISIEME LOT de vente de l'immeuble dont il est ci-dessus parlé et dont il s'est rendu adjudicataire, a été acquis pour le compte de:

FC

La "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ORANAIS ET DU BOURBONNAIS", dont le siège est actuellement à Mostaganem (Algérie), Route de Bel Hacél, N° 35;

173

Ladite société constituée suivant acte reçu par Me FABRE, notaire à Randan (Puy-de-Dôme), le dix Mars mil neuf cent cinquante huit.

Ce qui est accepté pour ladite société par Monsieur Elie BEN SOUSSEN, susnommé, en sa qualité d'administrateur de celle-ci;

En conséquence, Monsieur BEN SOUSSEN déclare accepter l'adjudication dont il s'agit pour le compte de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ORANAIS ET DU BOURBONNAIS" et obliger cette dernière au paiement du prix avec ses intérêts, de la manière indiquée dans le cahier des charges ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions de l'adjudication.

Pour l'exécution des présentes, Monsieur BEN SOUSSEN, es-qualités, déclare que la société acquéreur fait élection de domicile à Vichy, en l'étude du notaire soussigné.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal, aux lieu, jour, heure, mois et an susdits.

Et, après lecture faite, Monsieur BEN SOUSSEN, es-qualités, a signé avec le notaire.

Suivent les signatures et la mention d'enregistrement: Enregistré à VICHY-CUSSET (A.C.), folio 92, le vingt-six Février mil neuf cent soixante trois, bordereau N° 166-1, reçu: vingt francs. Le Receveur (signé) CHARAMET.

Le soussigné, Me François CHATEAU, notaire à Vichy (Allier) certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et n'approuve ni renvoi ni mot rayé nul, mais une ligne entière bâtonnée en blanc./.

Ladite copie établie sur vingt-quatre feuilles.

Et certifie, en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle y est indiquée, lui a été régulièrement justifiée notamment:

- En ce qui concerne Monsieur CHONAC, au vu d'un extrait de son acte de mariage délivré par l'Officier de l'Etat-Civil de Bellerive-sur-Allier (Allier), le 6 Février 1963,

Et en ce qui concerne la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ORANAIS ET DU BOURBONNAIS", au vu de ses statuts résultant d'un acte reçu par Me FABRE, notaire à Randan (Puy-de-Dôme) le 10 Mars 1958.



VICHY, le 11 Mars 1963,

Chateau

Avoc Appareil MULTITEX et carbons Multitex agréés par Décret du 11-5-1955

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE MANDATAIRE
LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE DENOMMEE "EURL
PARC ROYAL"

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de la vente du cahier qui précède, elle annexe ci-après copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS, Notaire Associé à CUSSET (03), en date du 27 MARS 2012 publié au Service de la Publicité Foncière de CUSSET – 1, le 18 AVRIL 2012, volume 2012 P, numéro 1411.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.



(pour l'établissement)	2012 D N° 1968 EDDM	Date : 18/04/2012 Volume : 2012 P N° 1411
BUREAU DES HYPOTHEQUES	B490	125,00 EUR
	Salaires : 15,00 EUR	Droits : 125,00 EUR
	SALAIRES :	
	TOTAL	

11583315
BDM/JDB/



**MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE
IMMEUBLE SIS A VICHY, 10 RUE WILSON**

L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE VINGT SEPT MARS
A CUSSET (Allier), 1 rue Antoinette Mizon, au siège de l'office notarial,
ci-après nommé,
Maitre Bertrand LABBE de MONTAIS, notaire associé de la société civile
professionnelle « Marc CARRIER de BOISSY, Bertrand LABBE de MONTAIS et
Frédéric ROUVET notaires associés », titulaire d'un office notarial à CUSSET, 1
rue Antoinette Mizon,

A REÇU le présent acte à la requête de :

Du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS à VICHY,
10 rue Wilson, représenté par leur syndic, la société dénommée SQUARE HABITAT,
société pas actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est à
CLERMONT-FERRAND (63000), 3 avenue de la libération, identifiée au SIREN sous
le numéro 867200297 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de
CLERMONT-FERRAND, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu de la
résolution numéro 6 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble ci-
après visée, ledit syndic représenté par Madame Fanny FERRIERE, gestionnaire de
copropriété de la société SQUARE HABITAT, ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes en vertu d'une délégation en date de ce jour consentie par Monsieur Lionel
BOUCHY, Directeur de SQUARE HABITAT ALLIER, domicilié à VICHY (03200), 15
Place Charles de Gaulle demeurée ci-annexée après mention ;
Monsieur BOUCHY ayant lui-même tout pouvoir à l'effet des présentes aux
termes de sa carte professionnelle n° T534 G23 délivrée par la Préfecture du PUY DE
DOME en date du 19 juillet 2011 dont une copie est demeurée ci-annexée après
mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ensemble immobilier
situé à VICHY (03200), 10 rue Wilson,

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé à l'unanimité des copropriétaires aux termes d'une assemblée générale en date du 3 février 2012 dont une copie délivrée par le syndic est demeurée jointe et annexée après mention.

EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à VICHY (03200), 10 rue Wilson,

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	123	10 rue du président wilson	00ha 01a 60ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originale

L'ensemble immobilier est divisé en 11 lots numérotés de 1 à 11.

Identification des lots

Lot numéro UN (1) :

Au rez-de-chaussée,
Un MAGASIN, à l'angle de la rue du Président Wilson et du passage de l'Opéra,
Et les cent quatre-vingt cinq millièmes (185/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Au rez-de-chaussée,
Un petit MAGASIN, en façade sur la rue du Président Wilson, à l'angle Nord Ouest de la construction,
Et les cinquante cinq millièmes (55/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Au rez-de-chaussée,
Un MAGASIN en façade sur la rue du Président Wilson (contigu au lot numéro 1, avec cage d'escalier dans la hauteur du rez-de-chaussée,
Et les quatre-vingt cinq millièmes (85/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Au premier étage,
Un APPARTEMENT occupant la totalité de l'étage, et composé de :
Entrée, vestibule, deux chambres et salle de séjour, le tout sur la rue avec grand balcon, deux dégagements et cuisine derrière, wc, penderies et cages d'escalier dans la hauteur de l'étage, y compris en outre la totalité de celle reliant le premier étage au rez-de-chaussée sur le passage de l'Opéra et l'entrée sur ce passage au rez-de-chaussée avec ses portes,
Et les cent quatre-vingt dix millièmes (190/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Au deuxième étage,
Un APPARTEMENT composé de :
Entrée, vestibule, quatre chambres sur rue avec balcons, salle de bain derrière et wc indépendant,
Et les 155/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Au deuxième étage,

Un APPARTEMENT composé de :
 Une chambre et un débarras, le tout du côté est, avec cage d'escalier dans la hauteur de l'étage,
 Et les 20/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Au troisième étage,
 Un APPARTEMENT occupant la totalité de l'étage, composé de :
 Entrée, vestibule, quatre chambres sur rue avec balcons, deux chambres dont une avec penderie et salle de bains, le tout du côté est, avec wc,
 Et les cent quarante cinq millièmes (145/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Au quatrième étage,
 Un APPARTEMENT occupant la totalité de l'étage, en retrait, composé de :
 Entrée, vestibule, quatre chambres sur rue avec balcons-loggias, trois chambres derrière dont une avec penderie, cabinet de toilette et wc,
 Et les cent millièmes (100/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Au sous-sol,
 Une CAVE à l'angle sud-est, avec cage d'escalier dans la hauteur du sous-sol,
 Et les 10/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Au sous-sol,
 Une CAVE à l'angle des voies, avec dégagement, escalier en colimaçon dans la hauteur du sous-sol et wc,
 Et les vingt trois millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11)

Au sous-sol,
 Une CAVE, du côté nord, avec wc, et escalier en colimaçon dans la hauteur du sous-sol,
 Et les trente deux millièmes (32/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif de division originnaire

L'état descriptif originnaire est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales
1	rdc	magasin	185/1000
2	rdc	magasin	55/1000
3	rdc	magasin	85/1000
4	1er	appartement	190/1000
5	2ème	appartement	155/1000
6	2ème	appartement	20/1000
7	3ème	appartement	145/1000
8	4ème	appartement	100/1000
9	ss-sol	cave	10/1000

10	ss-sol	Cave	23/1000
11	ss-sol	Cave	32/1000
TOTAL			1000/1000

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le propriétaire entendant modifier les lots numéros 5 7 et 8 afin de les subdiviser ainsi qu'il suit :

- le lot numéro 5 en trois lots portant respectivement les numéros 12, 13 et 14,
- le lot numéro 7 en trois lots portant respectivement les numéros 15, 16 et 17,
- le lot numéro 8 en quatre lots portant respectivement les numéros 18, 19, 20 et 21.

Une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 3 février 2012, statuant à l'unanimité, et a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître CHATEAU, notaire à VICHY le 3 décembre 1962 et publié au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 12 mars 1963, volume 1274 numéro 45 :

- I - A l'annulation des lots numéros cinq (5), sept (7) et huit (8) de l'ensemble immobilier sus-désigné,
- II - A leur remplacement par les nouveaux lots suivants, respectivement :

L'ancien lot numéro 5 est subdivisé en trois lots :

Le lot numéro douze (12)

Au deuxième étage, un dégagement,

Et les un millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (1/1000èmes)

Le lot numéro treize (13)

Au deuxième étage, porte face, un appartement portant le numéro 4 au plan, composé d'entrée, séjour et chambre donnant sur le même balcon, salle de bains-wc, cuisine,

Et les quatre vingt dix sept millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (97/1000èmes)

Le lot numéro quatorze (14)

Au deuxième étage, porte droite, un appartement portant le numéro 3 au plan, composé de séjour/repas donnant sur balcon, une chambre donnant sur un autre balcon, salle de bains-wc,

Et les cinquante sept millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (57/1000èmes)

L'ancien lot numéro 7 est subdivisé en trois lots :

Le lot numéro quinze (15)

Au troisième étage, un dégagement, Et les deux millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (2/1000èmes)

Le lot numéro seize (16)

Au troisième étage, porte du fond en face, un appartement portant le numéro 12 au plan, composé de séjour/repas avec coin cuisine donnant sur un balcon, deux chambres dont une donnant sur un autre balcon, dégagement, salle de bains-wc,
Et les quatre vingt quatre millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (84/1000èmes)

Le lot numéro dix sept (17)

Au troisième étage, porte du fond à droite, un appartement portant le numéro 13 au plan, composé de séjour/repas donnant sur un balcon, avec coin cuisine, une chambre donnant sur un autre balcon, salle de bains-wc,
Et les cinquante neuf millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (59/1000èmes)

L'ancien lot numéro 8 est subdivisé en quatre lots :**Le lot numéro dix huit (18)**

Au quatrième étage, dégagement,
Et le un millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (1/1000èmes).

Le lot numéro dix neuf (19)

Au quatrième étage, un appartement portant le numéro 19 au plan composé de cuisine, salle de bains-wc, coin nuit/séjour/repas, donnant sur loggia,
Et les vingt six millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (26/1000èmes).

Le lot numéro vingt (20)

Au quatrième étage, un appartement portant le numéro 20 au plan composé de entrée, séjour/repas donnant sur une loggia, une chambre, dressing et salle de bains-wc,
Et les quarante cinq millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (45/1000èmes).

Le lot numéro vingt et un (21)

Au quatrième étage, un appartement portant le numéro 21 au plan composé de coin nuit/séjour/repas donnant sur une loggia, cuisine donnant sur une loggia, salle de bains-wc,
Et les vingt huit millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales (28/1000èmes).

PRECISION ETANT ICI FAITE que les trois appartements et le dégagement figurant sur les plans fournis par le géomètre au 4ème étage, ci annexés, seront réunis en un seul appartement conformément au plan de l'architecte (ci-annexé également) ainsi qu'au permis de construire, et devant se composer de : entrée, wc, bureau donnant sur une loggia, cuisine face au séjour/repas et salon donnant sur deux loggias, salle de bains, dressing et buanderie, deux chambres donnant sur une loggia, dégagement desservant la seconde salle de bains-wc ; le tout représentant les cent millièmes (100/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit géomètre ayant confirmé l'absence de répercussion de cette réunion sur le calcul de répartition des tantièmes suivant courrier de ce dernier en date du 13 mars 2012, dont copie est demeurée ci-annexée.

CONDITION PARTICULIERE

Les dégagements (lots numéros 12 et 15 ci-dessus désignés) devront faire l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires des lots qu'ils desservent:

- les lots 13 et 14 pour le dégagement - lot numéro 12,
- les lots 16 et 17 pour le dégagement - lot numéro 15,

Par conséquent les lots numéro 12 et 15 ne peuvent être vendus séparément des lots qu'ils desservent, et font obligatoirement l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires des appartements qui en sont desservis.

En outre, les lots numéros 18 à 21 inclus devant former un seul et même logement sont indissociables et ne pourront être vendus séparément.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits BIENS et DROITS IMMOBILIERS appartiennent au REQUERANT pour en avoir fait l'acquisition de la société dénommée SCI PERROUX, société civile immobilière au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est à VICHY, 10 rue du Président Wilson, Identifiée au SIREN sous le numéro 452165749 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CUSSET.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 200.000,00 euros, payé comptant au moyen d'un prêt consenti aux termes du même acte par la société dénommée KBC BANK, et quittancé en l'acte, ledit prêt garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle prises au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 25 mars 2008, volume 2008V numéro 472 jusqu'au 3 février 2011, en cours de renouvellement,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire à VICHY, en date du 4 février 2008,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 27 février 2008, volume 2008P numéro 914.

Du chef de la SCI PERROUX

Lesdits BIENS et DROITS IMMOBILIERS appartenaient à la SCI PERROUX par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur Alain Joseph David BENSSOUSSEN, retraité, demeurant à VICHY (03), résidence du lac, 12 rue Maréchal de Lattre Tassigny, veuf non remarié de Madame Marie Josephe Elisabeth STELLINI, né à ORAN (Algérie), le 6 juillet 1933,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean François FABRE, notaire à RANDAN, (63), le 13 février 2004,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 91.470,00 euros, payé comptant au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE D'AUVERGNE ET DU LIMOUSIN et quittancé en l'acte,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 8 avril 2004, volume 2004P numéro 1416,

Du Chef de Monsieur BENSSOUSSEN

Lesdits BIENS et DROITS IMMOBILIERS appartenaient à Monsieur BENSSOUSSEN pour lui avoir été attribué, avec d'autres biens, aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, notaire sus nommé, le 12 juillet 1996, contenant, entre lui et Monsieur Robert BENSSOUSSEN, commerçant, demeurant à VICHY, 132 avenue Thermale, époux de Madame Catherine Madeleine TERRET, et Monsieur Gérard BENSSOUSSEN, sans profession, demeurant à VICHY, 31 avenue Thermale, époux en instance de divorce de Madame Chantal Elise Marie DURET,

Le partage des actifs sociaux de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ORANAIS ET DU BOURBONNAIS, au capital de 82.000,00 francs, dont le siège social était à VICHY, 31 avenue Thermale,

Ladite société constituée entre Messieurs Gérard Robert et Alain BENSSOUSSEN,

Ce partage a eu lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, moyennant notamment une soulte de 14.000,00 francs mise à la charge de Monsieur Alain BENSSOUSSEN, payée par compensation,

Cet acte a été publié au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 6 août 1996, volume 1996P numéro 2913.

Du Chef de la SCI D'ORANAIS ET DU BOURBONNAIS

Ces droits immobiliers appartenant à ladite société de la manière suivante :
- ils ont été adjugés au profit de Monsieur Elie BENSSOUSSEN aux termes d'un procès verbal d'adjudication établi par Maître François CHATEAU, notaire à VICHY, le 25 février 1963, à la suite d'un cahier des charges de son ministère en date du 3 décembre 1962,

A la requête de la ville de Vichy,
Moyennant le prix principal de 9.146,94 francs,
- et aux termes d'un acte reçu par ledit Maître CHATEAU, le 26 février 1963, ledit Monsieur Elie BENSSOUSSEN usant de la faculté qui lui était conférée aux termes du cahier des charges sus visé, a déclaré que les biens immobiliers dont il s'était rendu adjudicataire, avaient été acquis pour le compte de la SCI D'ORANAIS ET DU BOURBONNAIS,

Ces actes ont été publiés au bureau des hypothèques de CUSSET, le 12 mars 1963, volume 1274 numéros 46 et 47.

RAPPEL DE SERVITUDES

1°) Aux termes d'un acte de dépôt reçu par Maître RUGGIERI, il a été constitué une servitude de passage au profit des lots 5, 7 et 8 de l'immeuble situé 10 rue Wilson, sur partie du lot de volume 1 de l'immeuble situé 12 rue Wilson,

Copie de cet acte est demeurée ci-annexée, ledit acte publié au premier bureau des hypothèques de CUSSET, le 19 décembre 1977, volume 2774 numéro 19.

2°) Cette servitude est complétée et précisée suivant acte de constitution de servitude contenu dans le règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble situé 12 rue Wilson, (fonds servant), établi par Maître Bertrand de Montais, notaire associé soussigné, en date de ce jour, en cours de publication au 1er bureau des hypothèques de CUSSET et dont le contenu est ci-après littéralement rapporté :

"CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Afin d'inclure dans la servitude ci-dessus visée, l'accès notamment par les escaliers et l'ascenseur du 12 rue Wilson, il est procédé à la création de la servitude de passage suivante :

Fonds dominant :

- Identification du propriétaire du fonds dominant : le requérant aux présentes,
- Désignation : les lots de copropriété numéros 5, 7 et 8 (qui deviendront les lots numéros 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, et 21 suivant modificatif au règlement de copropriété à intervenir) de l'immeuble sis à VICHY (03200), 10 rue Wilson,
- Désignation cadastrale : section AY numéro 123

Fonds servant :

- Identification du propriétaire du fonds servant : le requérant aux présentes,
- Désignation : les couloirs, escaliers, ascenseur, porte d'entrée, et toute autre partie commune permettant l'accès aux appartements dépendant du lot de volume 1 de l'immeuble sis à VICHY (03200), 12 rue Wilson, ci-dessus plus amplement désigné, permettant l'accès via des ouvertures pré-existantes, à l'immeuble situé au 10 rue Wilson, et correspondant, par la suite de l'état descriptif de division objet des présentes, à des parties communes du bâtiment A, figurant en teinte verte sur les plans annexés aux présentes après mention.
- Désignation cadastrale : section AY numéro 127.

Origines de propriété :

Fonds dominant :

Les lots numéros 5, 7 et 8 dépendant de l'immeuble sis 10 rue Wilson à VICHY (03200) appartiennent au REQUERANT par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la société dénommée SCI FERROUX, société civile immobilière au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est à VICHY, 10 rue du Président Wilson, identifiée au SIREN sous le numéro 452165749 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CUSSET

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 200.000,00 euros, payé comptant au moyen d'un prêt consenti aux termes du même acte par la société dénommée KBC BANK, et quittancé en l'acte, ledit prêt garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle prises au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 25 mars 2008, volume 2008V numéro 472 jusqu'au 3 février 2011, en cours de renouvellement,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire à VICHY, en date du 4 février 2008,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CUSSET, le 27 février 2008, volume 2008P numéro 914

Fonds servant :

Origine de propriété identique à celle figurant ci-après en page 13.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement dans les parties communes du bâtiment A permettant l'accès aux appartements situés 10 rue Wilson, notamment l'entrée de l'immeuble, les couloirs, escaliers, ascenseurs, ouvertures existantes donnant sur l'immeuble voisin.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré. Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Les frais d'entretien de ce passage seront à la charge respective de chacun des copropriétaires des deux immeubles en fonction des tantièmes de circulation et d'ascenseur établis par le Cabinet Jean Paul SERRE, 26 avenue de la Croix Saint Martin, 03200 VICHY, et dont le tableau récapitulatif ainsi que l'explication du calcul sont annexés aux présentes.

Cette répartition des charges a été approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis 10 rue Wilson, en date du 3 février 2012.

Le défaut ou le manque d'entretien rendra responsable celui à qui il aurait normalement incombé, de tous dommages intervenus notamment sur les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00EUR)."

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par suite des subdivisions de lots objet des présentes, les lots de copropriété de l'ensemble immobilier seront désormais numérotés de 1 à 4 ; 6 ; 9 à 11 et 12 à 21

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Il est précisé que par suite de la création des nouveaux lots la numérotation des lots aura lieu désormais de 11 à 25, c'est à dire :

- le lot numéro 1 portera le numéro 1 (sans changement),
- le lot numéro 2 portera le numéro 2 (sans changement),
- le lot numéro 3 portera le numéro 3 (sans changement),
- le lot numéro 4 portera le numéro 4 (sans changement),
- le lot numéro 5 est supprimé est remplacé par les lots 12, 13 et 14,

- le lot numéro 6 portera le numéro 6 (sans changement),
- le lot numéro 7 est supprimé est remplacé par les lots 15, 16 et 17,
- le lot numéro 8 est supprimé est remplacé par les lot numéros 18, 19 20 et 21.
- le lot numéro 9 portera le numéro 9 (sans changement),
- le lot numéro 10 portera le numéro 10 (sans changement),
- le lot numéro 11 portera le numéro 11 (sans changement),

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Parties communes générales
1	rdc	magasin	185/1000
2	rdc	magasin	55/1000
3	rdc	magasin	85/1000
4	1er	appartement	190/1000
5	2ème	Appartement	Supprimé et remplacé par lots 12 à 14
6	2ème	Appartement	20/1000
7	3ème	Appartement	Supprimé et remplacé par lots 15 à 17
8	4ème	Appartement	Supprimé et remplacé par lots 18 à 21
9	SS	Cave	10/1000
10	SS	Cave	23/1000
11	SS	Cave	32/1000
12	2ème	dégagement	1/1000
13	2ème	appartement	97/1000
14	2ème	appartement	57/1000
15	3ème	dégagement	2/1000
16	3ème	appartement	84/1000
17	3ème	appartement	59/1000
18	4ème	dégagement	1/1000
19	4ème	appartement	26/1000
20	4ème	appartement	45/1000
21	4ème	appartement	28/1000
TOTAL			1000/1000

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le **REQUERANT** déclare que les lots de copropriété subdivisés aux termes des présentes dépendent d'un immeuble affecté à usage d'hôtel bureau et sera affecté à usage d'habitation,

Il reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'habitation concernant les changements d'affectation ou transformations de certains locaux.

1°) Autorisation administratives obtenues :

Il est précisé que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée par Madame Alexandra PIERRE, le 7 août 2007, portant sur le changement de destination, la transformation d'un hôtel en douze appartements,

Suivant arrêté de la Mairie de Vichy, en date du 25 octobre 2007, portant le numéro PC0331007W1027 Madame Alexandra PIERRE a obtenu un permis de construire pour le projet décrit dans la demande sus visée,

Ledit permis de construire ayant fait l'objet d'un transfert au profit du REQUERANT le 4 février 2008, une copie de l'arrêté de permis de construire ainsi que de son transfert sont annexées aux présentes après mention.

2°) Affichage des autorisations d'urbanisme obtenues :

Il est ici précisé que le permis de construire a fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R421-39 du code de l'urbanisme.

L'affichage sur le terrain et en mairie du permis de construire a été constaté par Maître Laurent VERNE, membre de la société civile professionnelle Dominique MACCINI et Laurent VERNE huissiers de justice à VICHY (03), 26 rue de Paris, aux termes de deux procès verbaux de constat en date des 5 novembre et 5 décembre 2007.

Une attestation de non recours et non retrait a été délivrée par la mairie de VICHY, le 6 mars 2012 et par le Tribunal Administratif le 6 mars 2012.

Lesdites autorisations administratives, les procès verbaux d'affichage et les attestations de non recours non retrait ont été déposés au rang des minutes du notaire soussigné suivant acte de dépôt de pièces en date de ce jour.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Le présent acte sera publié au 1er Bureau des Hypothèques de CUSSET, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout clerc habilité et assermenté de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

SIGNIFICATION

Le présent acte sera signifié au syndic.

FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par l'EUURL PARC ROYAL, propriétaire des lots objet de la présente modification, conformément à l'assemblée générale des copropriétaires l'ayant préalablement autorisée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Mes

Marc CARRIER de BOISSY, Bertrand LABBE de MONTAIS et Frédéric ROUVET, notaires associés à CUSSET (Allier), 1 rue Antoinette Mizon. Téléphone : 04.70.98.37.04 Télécopie : 04.70.97.55.74
Courriel : deboissy.demontais.rouvet@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur ONZE pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures de Madame FERRIERE *és-qualités et de Maître de MONTAIS*.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la société dénommée " SQUARE HABITAT " sur le vu de son extrait kbis.

Il certifie la présente copie contenue en 11 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.




VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE
MANDATAIRE LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE
DENOMMEE "EURL PARC ROYAL"

DIRE

RELATIF À LA SUPERFICIE DES BIENS
SAISIS

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Application des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété (J.O. du 19 décembre 1996) et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Il est porté à la connaissance du ou des futurs adjudicataires que la superficie des lots de copropriété faisant l'objet de la présente vente est la suivante :

Les lots numéros 105, 205, 112, 111, 110, 109, 108, 116, 117, 118, 114, 113, 16, 17 et 15 (lots non individualisés), 13 ont une superficie habitable de 771,45 m².

Il est ici littéralement reproduit l'article 46 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, rétabli par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996.

"article 46 : Toute promesse unilatérale de vente tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.


Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47 (8 mètres carrés). Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative de lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie. Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance »

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.

Établi pour le compte de : Demeurant :	SAINT LOUIS AVOCAT (AARPI) ME PETRESCHI Jean Paul 2,4,6 rue des Deux Ponts Iles Saint Louis 75004 PARIS 4EME ARRONDISSEMENT	Dossier n°2017-03-039	
Adresse du lot :	10 et 12 rue du Président Wilson 03200 VICHY		
Type de bien :	Immeuble		
Étage n° : Sans objet	Section cadastrale : AY	N° de parcelle : 123 ET 127	N° de lot(s) : Sans objet

Pièces	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces non prises en compte
Immeuble entrée N° 10 1er étage LOT 105		87,24	
Immeuble entrée N° 10 1er étage LOT 205	Terrasse		63,12
Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 112		58,56	
Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 111		37,14	
Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 110		34,69	
Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 109		41,44	
Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 108		23,54	
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 116		33,52	
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 117		36,60	
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 118		54,07	
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 114		32,49	
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 113		135,69	
Immeuble entrée N° 12 3ème étage LOT 16		72,76	
Immeuble entrée N° 12 3ème étage LOT 17 et 15 lots non individualisé		63,24	
Immeuble entrée N° 12 2ème étage LOT 13		60,47	
TOTAUX		771,45	63,12

Lot 12 mesurage impossible lot non délimité sur le terrain

Après relevé du 07/03/2017, nous certifions que la surface privative « Loi Carrez » est de :
771,45 m²
(Sept cent soixante onze mètres carrés quarante cinq décimètres carrés)

Les surfaces figurant sur ce tableau ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative est certifiée conforme à la définition du Décret n°97-532 du 23 mai 1997. Conformément à la jurisprudence constante (Cass.civ. 3° du 5/12/2007 et Cass.civ. 3° du 2/10/2013), le mesurage du lot a été effectué sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite. Le règlement de copropriété n'ayant pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un metre et d'un laser metre.


Le relevé a été réalisé conformément à l'ordre de mission du 07 mars 2017

Date(s) de l'intervention : 07/03/2017

Opérateur de mesurage : Céline PETITJEAN

Surface(s) non prise(s) en compte : 63,12 m²

Fait à VICHY, le 09 mars 2017, en deux (2) exemplaires originaux.

Céline PETITJEAN


Plans et croquis

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 10 et 12 rue du president WILSON 03200 VICHY	
<i>N° dossier:</i> 2017-03-039				
<i>N° planche:</i> 1/6		<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment - Niveau:</i> Immeuble entrée N° 10 - 1er étage	

Document sans echelle remis à titre indicatif

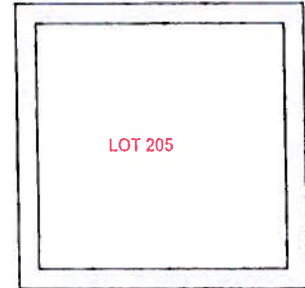
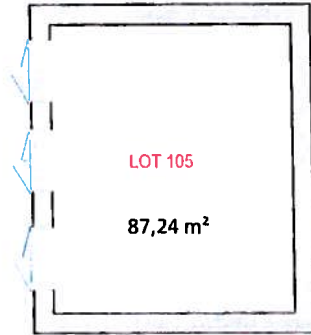


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du president WILSON 03200 VICHY	
N° dossier: 2017-03-039				
N° planche: 2/6		Version: 1	Type: Croquis	
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau: Immeuble entrée N° 10 - 2ème étage	

Document sans echelle remis a titre indicatif

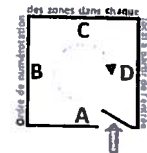
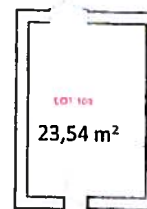
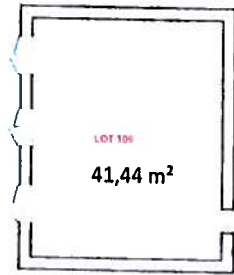
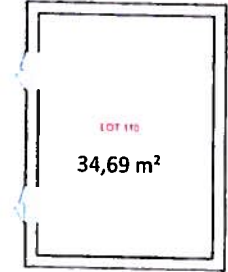
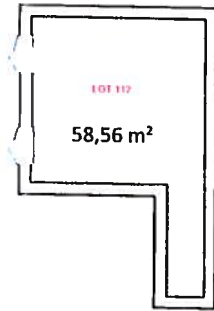


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du president WILSON 03200 VICHY	
N° dossier: 2017-03-039				
N° planche: 3/6		Version: 1	Type: Croquis	
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau: Immeuble entree N° 10 - 3ème étage	

Document sans echelle remis a titre indicatif

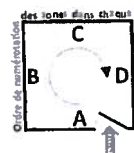
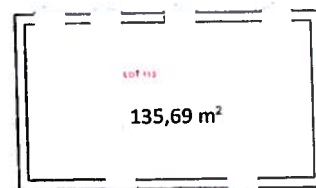
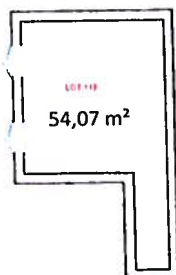
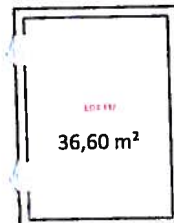


PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du president WILSON 03200 VICHY	
N° dossier: 2017-03-039				
N° planche: 4/6	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic		Bâtiment - Niveau: Immeuble entrée N° 10 - Sous-sol		

Document sans echelle remis à titre indicatif



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 10 et 12 rue du président WILSON 03200 VICHY	
<i>N° dossier:</i> 2017-03-039				
<i>N° planche:</i> 5/6	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment - Niveau:</i> Immeuble entree N°12 - 3ème étage	

Document sans echelle remis a titre indicatif

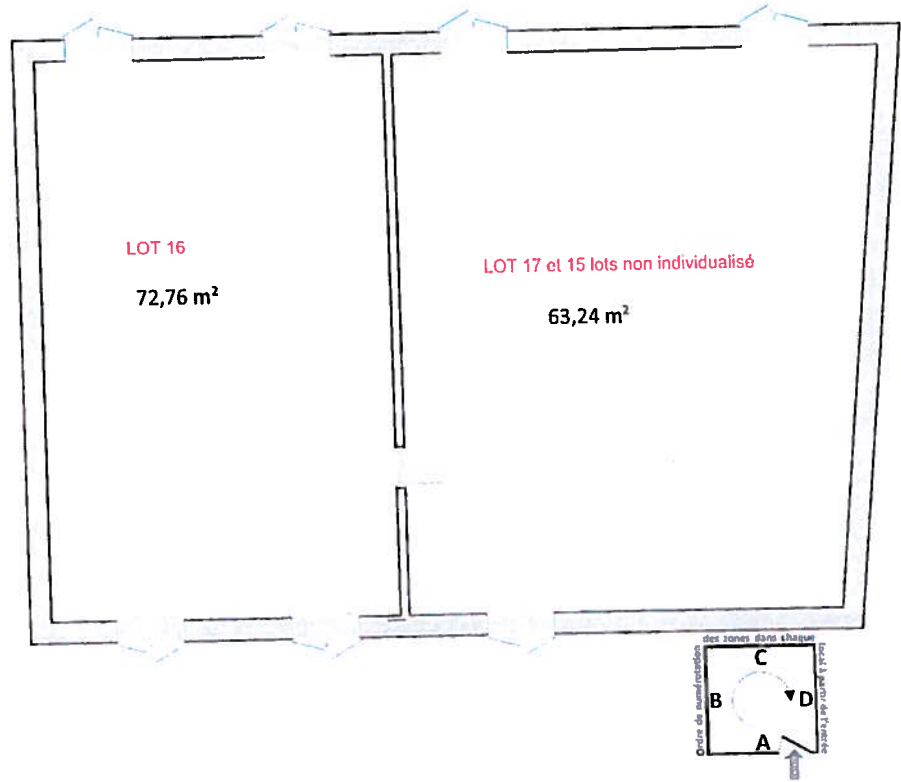


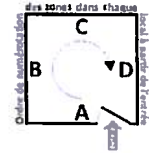
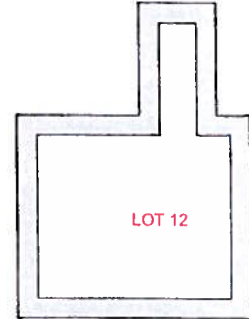
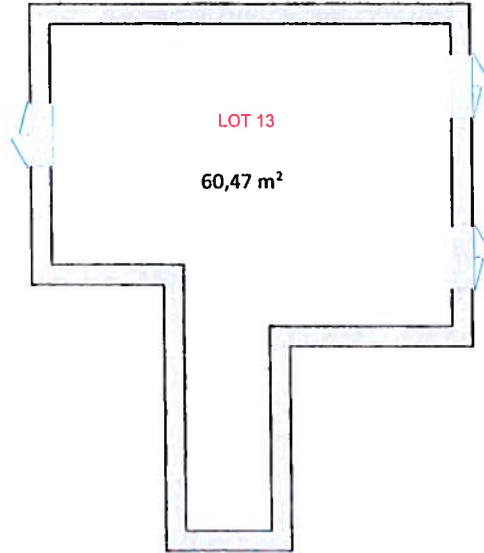
PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier: 2017-03-039
 N° planche: 6/6 | Version: 1 | Type: Croquis
 Origine du plan: Cabinet de diagnostic

Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du président WILSON
 03200 VICHY

Bâtiment - Niveau: Immeuble entrée N°12 - 2ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE
MANDATAIRE LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE
DENOMMEE "EURL PARC ROYAL"

DIRE

**RELATIF À L'AMIANTE – PLOMB - L'ÉTAT
DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET
TECHNOLOGIQUES.**

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

L'Avocat poursuivant déclare qu'il a fait effectuer le diagnostic relatif à l'amiante – au plomb et à l'état de risques naturels, miniers et technologiques ci-après annexés.

L'adjudicataire prend note de la situation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente au regard de la réglementation sur l'amiante, le plomb et les parasites et reconnaît avoir été informé des obligations édictées par les articles 2, 3, 4 et 5 du décret 96/97 du 7 février 1996 et des articles L.1334/7 et L.1334/5 du Code de la santé publique ainsi que de l'article 8 de la loi 99/471 du 8 Juin 1999 et s'oblige à faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur et sans garantie de sa part.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.

EURL AUDIMMO
77 Avenue GRAMONT
03200 VICHY
Tel : 04 70 32 56 41 - Fax : 04 70 32 56 41
Port : 06 64 16 57 83 - agendaexpertises@gmail.com

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Articles L 271-4 à 6 - R 271-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitat

AMIANTE
PLOMB
ERNMT
LOI CARREZ

Reperage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P.)

Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

Certificat de surface "Loi Carrez"



10 et 12 rue du Président Wilson
03200 VICHY

Donneur d'ordre :
ME Laurent VERNE

26 rue de Paris - 03200 VICHY

Destinataire(s) de ce rapport :
ME VERNE Laurent (Autre), SAINT LOUIS AVOCAT (AARPI) - ME PETRESCHI Jean Paul



Note de synthèse de nos conclusions	3
Identification du bien expertisé	4
Designation de l'immeuble.....	4
Designation du propriétaire.....	4
Réalisation de la mission.....	4
Constat de repérage amiante établi à l'occasion de la vente d'un Immeuble bâti	5
Cadre de la mission.....	5
Conclusion.....	5
Locaux ou parties de locaux non visités.....	5
Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés.....	5
Conditions de réalisation du repérage.....	5
Résultats détaillés du repérage.....	6
Annexe : Plans et croquis.....	7
Annexe : Obligations liées à l'état de conservation des matériaux et produits.....	11
Annexe : Obligations liées à l'état de conservation des matériaux et produits.....	17
Constat de risque d'exposition au plomb	19
Cadre de la mission.....	19
Conclusion.....	19
Locaux ou parties de locaux non visités.....	19
Constatations diverses.....	20
Methodologie employée.....	20
Résultats des mesures.....	21
Plans et croquis.....	28
Notice d'Information Plomb.....	34
Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques	35
Annexe : Certification de surface	47
Plans et croquis.....	48
Annexe : Attestations d'assurance et certifications	54

Propriétaire :	SAINT LOUIS AVOCAT (AARPI) ME PETRESCHI Jean Paul	Ordre de mission du :	07/03/2017
Demeurant :	2,4,6 rue des Deux Pans Iles saint louis 75004 PARIS 4EME ARRONDISSEMENT	Date(s) d'intervention :	07/03/2017
Adresse du lot :	10 et 12 rue du Président Wilson 03200 VICHY	Dossier :	2017-03-039
		Intervenant(s) :	Céline PETITJEAN
		Étage :	Sans objet
		Section cadastrale :	AY
		N° de parcelle :	123 ET 127
		N° de lot(s) :	Sans objet

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation des diagnostics.

• **CONSTAT DE REPERAGE AMIANTE ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BATI**

Articles L1334-12.1 à L1334-16, R1334-20, R1334-21, R1334-23 à R1334-29-3 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique - Arrêtés du 12/12/2012

Céline PETITJEAN, Diagnostiqueur AGENDA, atteste que pour les éléments et pièces inspectés du bien immobilier objet du présent constat :

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, conformément aux listes A et B figurant à l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et à notre mission telle que ci-dessus définie.
Il existe des locaux et/ou composants qui n'ont pu être inspectés : il y a lieu de réaliser des investigations complémentaires pour satisfaire aux obligations réglementaires.

• **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB**

Articles L1334-5 à L1334-13 et R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique - Arrêté du 19/08/2011 - Norme NF X 46-030

Céline PETITJEAN, Diagnostiqueur AGENDA, après analyse des unités de diagnostic des parties privatives du bien immobilier objet du présent constat de risque d'exposition au plomb, atteste :

L'existence de risque immédiat d'exposition au plomb.

Unité(s) de diagnostic de classe 3 : En application de l'article L1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

Unité(s) de diagnostic de classe 1 et 2 : Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

• **ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

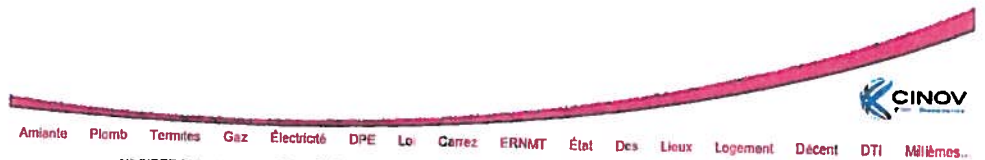
Articles L125-5 et R125-26 du Code de l'Environnement

- Situation de l'immeuble : situé dans une zone de sismicité
- Les risques pris en compte sont : Sismicité Zone 2 (faible)

• **Annexe : CERTIFICAT DE SURFACE « LOI CARREZ »**

Loi n° 96-1107 du 18/12/1996 - Décret n° 97-532 du 23/05/1997

La surface privative « Loi Carrez » est de : 771,45 m²



Amiante Plomb Termites Gaz Électricité DPE Loi Carrez ERNMT État Des Lioux Logement Décent DTI Milibres..

N° SIRET 638 283 912 00029 - Police n°49 366 477 - Adhésion n°GS TO 146789 - Délivrée par ALLIANZ - Garantie 3 000 000 €
Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.

Dossier de Diagnostic Technique

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Le dossier de diagnostic technique comprend les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L1334-5 et L1334-6 du Code de la Santé Publique ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L1331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L134-6 du même code ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L134-7 du même code ;
8. Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L1331-11-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° ci-dessus en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Dossier : 2017-03-039
 Expertise(s) réalisée(s) le(s) : 07/03/2017
 Destinataires : ME VERNE Laurent (Autre), SAINT LOUIS AVOCAT (AARPI) - ME PETRESCHI Jean Paul
 Commentaires : Néant

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

10 et 12 rue du Président Wilson
 03200 VICHY

Section cadastrale :	AY		
N° parcelle :	123 ET 127		
N° lot :	Sans objet		
Étage :	Sans objet	N° porte :	Sans objet
N° cave :	Sans objet	N° grenier :	Sans objet
N° garage :	Sans objet	N° parking :	Sans objet
Etendue de la prestation :	Parties Privatives		
Nature de l'immeuble :	Immeuble Bâti		
Date du permis de construire :	Antérieur à 1949		
Destination des locaux :	VENTE		
Document(s) fourni(s) :	Aucun		



Description de l'immeuble

Lot 12, 13, 15, 16 et 17 et 12 au numéro 10 et les lots 105, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117 et 118 ainsi que des places de parking comportant les lots 2, 5, 6, 7, 8 (non délimité dans le local)

DESIGNATION DU PROPRIETAIRE *(Sur déclaration de l'intéressé)*

SAINT LOUIS AVOCAT (AARPI)
 ME Jean Paul PETRESCHI
 2,4,6 rue des Deux Ponts
 Îles Saint Louis
 75004 PARIS 4EME ARRONDISSEMENT
 Demandeur : Autre - VERNE Laurent 26 rue de Paris 03200 VICHY

REALISATION DE LA MISSION

Laboratoire(s) d'analyse amlante

CARSO LSEHL 4, avenue Jean Moulin 69200 VENISSIEUX

Opérateur(s) de diagnostic

> Céline PETITJEAN : Certification n°DEKRA
 CERTIFICATION S.A.S. 5, avenue Garlande 92220
 Bagneux N° DT11956 DU 20/02/2014

Attestation d'assurance

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès d'ALLIANZ au titre du contrat n°49366477 - Adhésion n°GS TO 146789 à hauteur de 3.000.000 €.

Validité : du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Le présent rapport est établi par une (des) personne(s) dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné à côté du nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

L'attestation requise par l'article R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Note : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

CADRE DE LA MISSION

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnées à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple). Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

CONCLUSION

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Il existe des locaux et/ou composants qui n'ont pu être inspectés : Il y a lieu de réaliser des investigations complémentaires pour satisfaire aux obligations réglementaires.

Notre intervention a été réalisée conformément à l'ordre de mission du 07 mars 2017

Dossier n° : 2017-03-039

Date(s) de l'intervention : 07/03/2017


Opérateur(s) de repérage : Céline PETITJEAN - Certification n°DEKRA CERTIFICATION S.A.S. 5, avenue Garlande 92220 Bagneux N° DTI1956 DU 20/02/2014

Le repérage a été réalisé en présence de : Pas d'accompagnateur

Fait à VICHY, le 09 mars 2017, en deux (2) exemplaires originaux

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Céline PETITJEAN



Récapitulatif des matériaux et produits contenant de l'amiante

Le tableau ci-dessous récapitule les composants de la construction où il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. La liste et la localisation de tous les matériaux et produits repérés sont détaillées dans la suite du document.

Composant de la construction	Partie du composant	Localisation	Méthode	(1)
Éléments extérieurs				
Conduits en toiture et façade	Conduits en fibres-ciment	Immeuble entrée N° 10 1er étage LOT 205	Sur décision de l'opérateur	EP

(1) Cette colonne indique les obligations réglementaires liées à l'état de conservation de chaque matériau ou produit

EP : Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)

AC1 : Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012)

AC2 : Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012)

EVP : Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

SNE : Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

TCR : Travaux de confinement ou retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

LOCAUX OU PARTIES DE LOCAUX NON VISITES

Néant.



COMPOSANTS OU PARTIES DE COMPOSANTS QUI N'ONT PU ETRE INSPECTES

Localisation	Justification
Immeuble entrée N° 10 - 1er étage LOT 205 - Sol Etanchéité bitumineuse	Impossibilité technique de réaliser un prélèvement sans dégradation pouvant altérer la fonctionnalité de cet élément.

Avertissement : Il y a lieu de réaliser des investigations complémentaires afin que tous les composants concernés par la présente mission soient entièrement inspectés.

CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Programme de repérage

Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique : Liste A
Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique : Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales Intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements Intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Mode opératoire

Nous tenons à votre disposition notre mode opératoire pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

Constatations diverses

Néant

RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

Colonne		Abréviation	Commentaire
Élément de construction			<i>Désignation</i> (cf. 'Locaux visités') : description courante de l'élément de construction <i>Composant / Partie du composant</i> (cf. 'Matériaux ou produits ...') : description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage') <i>N°</i> : numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa description courante et sa description réglementaire
Paroi		A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
		SO	Sol
		PL	Plafond
Décision / Prélèvement		ZH	Zone homogène : partie d'un immeuble bâti présentant des similitudes sur le type de matériau ou produit, la présence d'une protection, l'état de dégradation, l'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, l'usage des locaux
Prélèvement			Les matériaux et produits dont la référence de prélèvement est identique sont de même nature et possèdent les mêmes caractéristiques techniques : quand 'Prélèvement'/'Nombre' = 0, c'est qu'un sondage a été réalisé pour s'assurer de ces similitudes
Justification			Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence d'amiante
État de conservation		1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
		EP, AC1 ou AC2	Classification des autres matériaux et produits (arrêté du 12/12/2012)
Préconisation	Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
		AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
		AC2	Action corrective de 2 nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
	Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités


Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras sur fond gris correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes.

Local	Élément de construction	
	N°	Désignation
Immeuble entrée N° 10 1er étage LOT 105	1	Sol Bois
	2	Murs Placoplâtre
	3	Plafond Laine de verre
	4	Fenêtre Bois (Mur B)
	5	Volets Peinture (Mur B)
Immeuble entrée N° 10 1er étage LOT 205	6	Sol Etanchéité bitumineuse
	67	Mitre Fibres ciment
Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 112	7	Sol Bois
	8	Murs Placoplâtre
	9	Plafond Placoplâtre
	10	Fenêtre Bois (Mur B)
	11	Volets Peinture (Mur B)
	12	Garde-Corps Métal Peinture (Mur B)

Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 111	13	Sol Bois
	14	Murs Placoplâtre
	15	Plafond Placoplâtre
	16	Fenêtre Bois (Mur B)
	17	Volets Peinture (Mur B)
	18	Garde-Corps Metal Peinture (Mur B)
Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 110	19	Sol Bois
	20	Murs Placoplâtre
	21	Plafond Placoplâtre
	23	Volets Peinture (Mur C)
	25	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur C)
	26	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur C)
Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 109	27	Garde-Corps gauche Métal Peinture (Mur C)
	28	Garde-Corps droite Métal Peinture (Mur C)
	29	Sol Bois
	30	Murs Placoplâtre
	31	Plafond Placoplâtre
	32	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur C)
	33	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur C)
	34	Volets Peinture (Mur C)
	35	Garde-Corps gauche Métal Peinture (Mur C)
	36	Garde-Corps droite Métal Peinture (Mur C)
Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 108	37	Embrasure gauche Plâtre Peinture (Mur C)
	38	Embrasure droite Plâtre Peinture (Mur C)
	39	Sol Bois
	40	Murs Placoplâtre
	41	Plafond Placoplâtre
	42	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur C)
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 116	44	Volets Peinture (Mur C)
	45	Garde-Corps gauche Métal Peinture (Mur C)
	46	Sol Bois
	47	Murs Placoplâtre
	48	Plafond Placoplâtre
	49	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur C)
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 117	50	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur C)
	51	Murs Faïence
	52	Sol Carrelage
	53	Sol Bois
	54	Murs Placoplâtre
	55	Plafond Placoplâtre
	56	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur C)
	57	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur C)
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 118	58	Murs Faïence
	59	Sol Carrelage
	60	Sol Bois
	61	Murs Placoplâtre
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 114	62	Plafond Laine de verre
	63	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur C)
	68	Garde-Corps Métal Peinture (Mur C)
	69	Sol Bois
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 114	70	Murs Placoplâtre
	71	Plafond Laine de verre
	72	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur D)
	73	Garde-Corps Métal Peinture (Mur D)

Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 113	74	Sol Bois
	75	Murs Placoplâtre
	76	Plafond Laine de verre
	77	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur A)
	78	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur A)
	79	Fenêtre n°1 Bois Peinture (Mur C)
	80	Fenêtre n°2 Bois Peinture (Mur C)
	81	Fenêtre n°3 Bois Peinture (Mur C)
	82	Fenêtre n°4 Bois Peinture (Mur C)
	83	Garde-Corps gauche Métal Peinture (Mur A)
	84	Garde-Corps droite Métal Peinture (Mur A)
	85	Garde-Corps n°1 Métal Peinture (Mur C)
	86	Garde-Corps n°2 Métal Peinture (Mur C)
	87	Garde-Corps n°3 Métal Peinture (Mur C)
	88	Garde-Corps n°4 Métal Peinture (Mur C)
Immeuble entrée N° 10 Sous-sol Garage 2,5,6,7,8	89	Sol Béton
	90	Murs Béton
	91	Plafond Briques
Immeuble entrée N°12 3ème étage LOT 16	92	Sol Bois
	93	Murs Placoplâtre
	94	Plafond Bois
	98	Sol Carrelage
	99	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur B)
	100	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur B)
	101	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur D)
	102	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur D)
	103	Garde-Corps gauche Métal Peinture (Mur B)
	104	Garde-Corps droite Métal Peinture (Mur B)
Immeuble entrée N°12 3ème étage LOT 17 et 15 lots non Individualisé	105	Garde-Corps gauche Métal Peinture (Mur D)
	106	Garde-Corps droite Métal Peinture (Mur D)
	107	Sol Bois
	108	Murs Placoplâtre
	109	Plafond Bois
	111	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur B)
	113	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur D)
	114	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur D)
Immeuble entrée N°12 2ème étage LOT 13	115	Garde-Corps gauche Métal Peinture (Mur B)
	117	Garde-Corps gauche Métal Peinture (Mur D)
	118	Garde-Corps droite Métal Peinture (Mur D)
	119	Sol Bois
	120	Murs Placoplâtre
	121	Plafond Bois
	123	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur B)
	124	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur B)
Immeuble entrée N°12 2ème étage LOT 12	125	Fenêtre gauche Bois Peinture (Mur D)
	126	Fenêtre droite Bois Peinture (Mur D)
	127	Garde-Corps Métal Peinture (Mur B)
	129	Garde-Corps Métal Peinture (Mur D)
	130	Sol Bois
	131	Murs Placoplâtre
	132	Plafond Bois

Matériaux ou produits contenant de l'amiante, sur décision de l'opérateur

Élément de construction			Decision		Observations	
N	Composant / Partie composant	Parcel	Référence / ZH	État conservation	Préconisation	
67	Conduits en toiture et façade / Conduits en fibres-ciment 		D001/A	EP	EP	
			Justification : Jugement personnel de l'opérateur (connaissance du matériau ou produit)			

Matériaux ou produits contenant de l'amiante, après analyse

Néant.

Matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, sur décision de l'opérateur

Néant.

Matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, après analyse

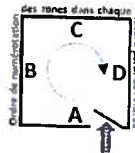
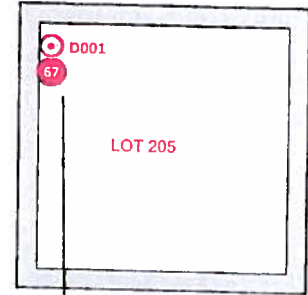
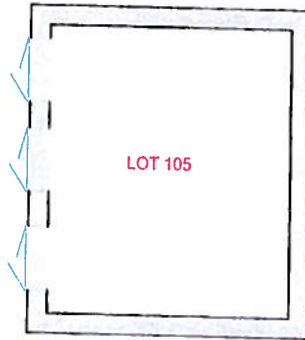
Néant.

ANNEXES

Plans et croquis

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du président WILSON 03200 VICHY	
N° dossier: 2017-03-039				
N° planche: 1/6	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau: Immeuble entree N° 10 - 1er étage	

Document sans echelle remis à titre indicatif



Legende			
⊙	Sondage	1	Zone amiantée
⊗	Prélèvement	1	Élément amianté

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond :

- Au numéro de l'élément de construction, pour les sondages ainsi que pour les zones et les éléments amiantés ;
- À la référence du prélèvement, pour les prélèvements

PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier: 2017-03-039
 N° planche: 2/6 | Version: 1 | Type: Croquis
 Origine du plan: Cabinet de diagnostic

Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du president WILSON
 03200 VICHY

Bâtiment - Niveau: Immeuble entrée N° 10 - 2ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende				
⊙	Sondage	1	Zone amiantée	Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond : - Au numéro de l'élément de construction, pour les sondages ainsi que pour les zones et les éléments amiantés ; - À la référence du prélèvement, pour les prélèvements
⊗	Prélèvement	1	élément amianté	

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du président WILSON 03200 VICHY	
N° dossier:	2017-03-039			
N° planche:	3/6	Version: 1	Type:	Croquis
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic		Bâtiment - Niveau:	Immeuble entree N° 10 - 3eme étage

Document sans echelle remis a titre indicatif



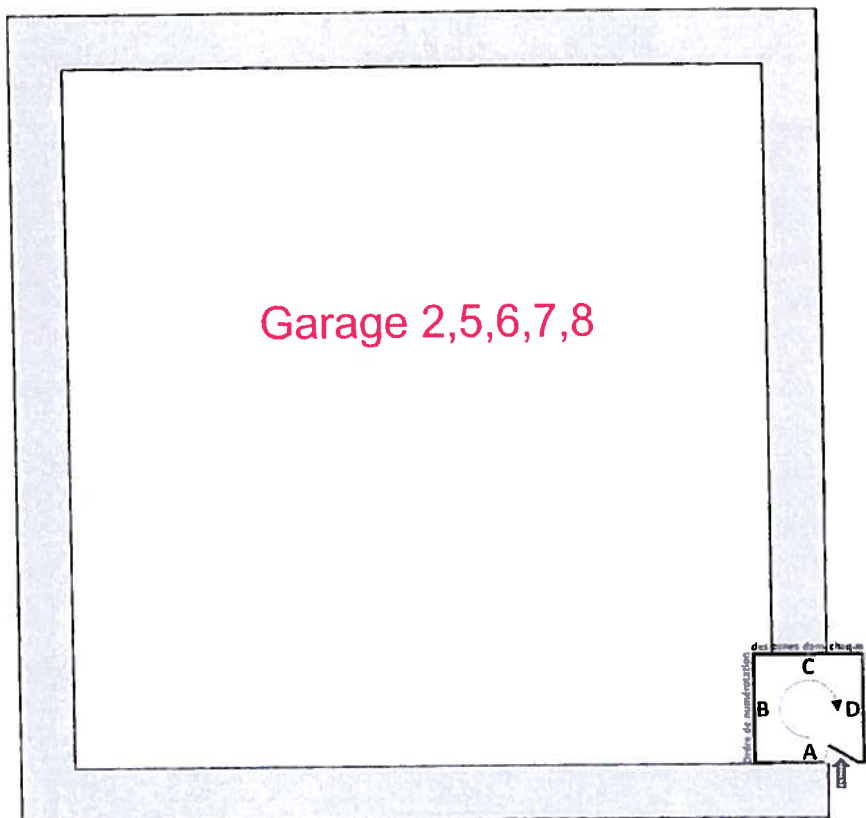
Légende			
⊙	Sondage	1	Zone amiantée
⊗	Prélèvement	1	Élément amianté

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond :

- Au numéro de l'élément de construction, pour les sondages ainsi que pour les zones et les éléments amiantés ;
- À la référence du prélèvement, pour les prélèvements.

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du président WILSON 03200 VICHY	
N° dossier: 2017-03-039				
N° planche: 4/6	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau: Immeuble entrée N° 10 - Sous-sol	

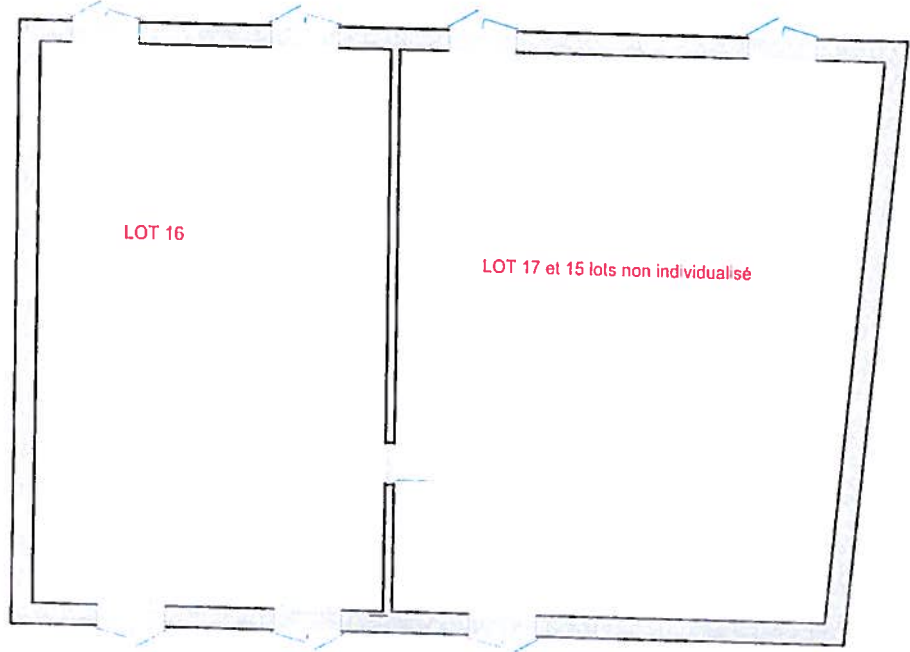
Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende				
⊙	Sondage	1	Zone amiantée	Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond : - Au numéro de l'élément de construction, pour les sondages ainsi que pour les zones et les éléments amiantés ; - À la référence du prélèvement, pour les prélèvements
⊗	Prélèvement	1	Élément amianté	

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du president WILSON 03200 VICHY	
N° dossier: 2017-03-039				
N° planche: 5/6	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau: Immeuble entrée N°12 - 3ème étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
⊙	Sondage	1	Zone amiantée
⊗	Prélèvement	1	Élément amianté

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond :

- Au numéro de l'élément de construction, pour les sondages ainsi que pour les zones et les éléments amiantés ;
- À la référence du prélèvement, pour les prélèvements

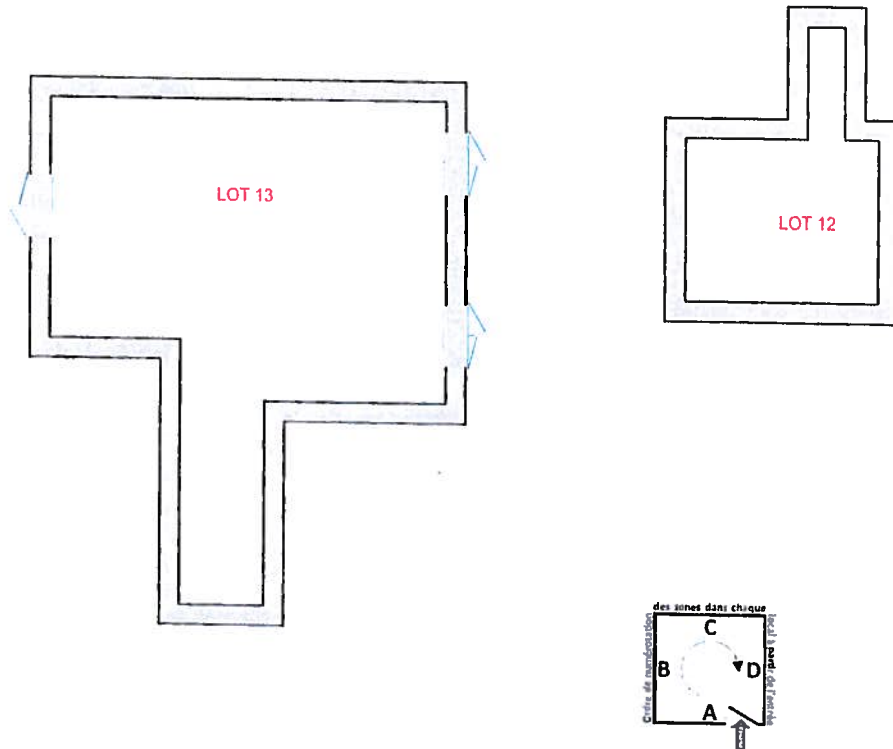
PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier: 2017-03-039
 N° planche: 6/6 | Version: 1 | Type: Croquis
 Origine du plan: Cabinet de diagnostic

Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du président WILSON
 03200 VICHY

Bâtiment - Niveau: Immeuble entrée N°12 - 2ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende				
⊙	Sondage	1	Zone amiantée	Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond : - Au numéro de l'élément de construction, pour les sondages ainsi que pour les zones et les éléments amiantés ; - À la référence du prélèvement, pour les prélèvements
⊗	Prélèvement	1	Élément amianté	

Obligations liées à l'état de conservation des matériaux et produits

Matériaux et produits de la Liste B

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

Critères utilisés dans la grille d'évaluation

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante (MPCA), les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte : les agressions physiques intrinsèques au local ou zone (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ; la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte. Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, un défaut d'entretien des équipements, etc...

Recommandations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012) :

■ EP : Évaluation périodique

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

■ AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

■ AC2 : Action corrective de 2nd niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

- Prendre, tant que les mesures de protection ou de retrait n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante ; cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ; durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique ;
- Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un examen visuel de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une mesure d'empoussièrement dans l'air

(qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).

Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.slnqr.org.

Rapports précédemment réalisés

Néant.

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

CADRE DE LA MISSION

Ce constat consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (encore non accessible).

Ce constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerne est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie, la cave, le garage, etc.

CONCLUSION

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été constaté l'existence de risque immédiat d'exposition au plomb

Notre intervention a été réalisée conformément à l'ordre de mission du 07 mars 2017

Date(s) de l'intervention : 07/03/2017

Opérateur(s) de diagnostic : Céline PETITJEAN – Certification n°DEKRA CERTIFICATION S.A.S. 5, avenue Garlande 92220 Bagneux N° DT11956 DU 20/02/2014

Constat réalisé : Avant vente

Validité du présent constat : 1 an (08/03/2018) si utilisé avant vente, 6 ans (08/03/2023) si utilisé avant mise en location


Le repérage a été réalisé en présence de : Pas d'accompagnateur

Fait à VICHY, le 09 mars 2017, en deux (2) exemplaires originaux.

À défaut d'un CREP parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Céline PETITJEAN



Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	121	54	52	2	2	11
%	100 %	44.63 %	42.98 %	1.65 %	1.65 %	9.09 %

Recommandations au propriétaire

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

Unité(s) de classes 1 et 2 : Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Unité(s) de classe 3 : En application de l'article L1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

État d'occupation du bien

Le bien est occupé : Non

Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

Situations de risque de saturnisme infantile		Oui	Non
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3			X
L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3			X
Situations de dégradation du bâti		Oui	Non
Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré			X
Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce			X
Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité			X

Appréciation sur l'état général du bien

Ras

LOCAUX OU PARTIES DE LOCAUX NON VISITES

Néant.

CONSTATATIONS DIVERSES

Néant

METHODOLOGIE EMPLOYEE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm².

Stratégie de mesurage

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

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

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

Présentation des résultats

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

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

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL ».

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

Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature de la dégradation	État de conservation	Classement
< seuil		Non dégradé (ND) ou non visible (NV)	0
		État d'usage (EU)	1
≥ seuil	Usure par friction, traces de chocs, microfissures...	État d'usage (EU)	2
	Pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes...	Dégradé (D)	3

RESULTATS DES MESURES

Appareil à fluorescence X

Fabricant :	PROTEC	Modèle :	LPA-1
N° de série :	2815	Nature du radionucléide :	Cobalt 57
Date chargement source :	14/06/2013	Activité (MBq) :	444 MBq
Autorisation ASN N° :	TO30280	Date d'autorisation :	17/12/2013
Titulaire autorisation :	Philippe BARAT	Date de fin de validité :	16/12/2018
Personne compétente en radioprotection (PCR) :	Philippe BARAT		
Fabricant de l'étalon :	RMD Instruments	N° NIST de l'étalon :	
Concentration (mg/cm ²) :	1	Incertitude (mg/cm ²) :	--
Vérification de la justesse de l'appareil en début du CREP :	N° de la mesure :	1	
	Concentration (mg/cm ²) :	1,0	
Vérification de la justesse de l'appareil en fin du CREP :	N° de la mesure :	114	
	Concentration (mg/cm ²) :	1,0	

Locaux visités

Immeuble entrée N° 10 1er étage LOT 105

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm ²)	État de conservation	Classement	Observations / Nature dégradation
2	PL	Plafond	Laine de verre		Nord	0,5		0	
3					Sud	0,5			
4	SO	Sol	Bois		Nord	0,1		0	

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
5					Sud	0,2			
6	B	Volets - Extérieur	Peinture			0,3		0	
7	B	Volets - Intérieur	Peinture			0,3		0	
-	B	Fenêtre	Bois		Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	6	Nombre de mesures :	6
Nombre d'unités de classe 3 :	0	% d'unités de classe 3 :	0 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 1er étage LOT 205

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
8									
9		Mitre	Fibres ciment		Droite	0,2		0	
10					Gauche	0,3			
11	SO	Sol		Ltanchéité bitumineuse	Nord	0,1		0	
					Sud	0,4			

Nombre d'unités de diagnostic :	2	Nombre de mesures :	4
Nombre d'unités de classe 3 :	0	% d'unités de classe 3 :	0 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 112

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
12	B	Garde-Corps	Métal	Peinture	Gauche	4,0	D	3	Écaillage
13									
14	PL	Plafond	Placoplâtre		Sud	0,2		0	
15					Nord	0,6			
16	SO	Sol	Bois		Sud	0,1		0	
-	B	Fenêtre	Bois		Nord	0,5			
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent
-	B	Volets	Peinture		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	6	Nombre de mesures :	5
Nombre d'unités de classe 3 :	1	% d'unités de classe 3 :	17 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 111

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
17	B	Garde-Corps	Métal	Peinture	Gauche	3,0	D	3	Écaillage
18									
19	PL	Plafond	Placoplâtre		Sud	0,4		0	
20					Nord	0,6			
21	SO	Sol	Bois		Nord	0,3		0	
-	B	Fenêtre	Bois		Sud	0,5			
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent
-	B	Volets	Peinture		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	6	Nombre de mesures :	5
Nombre d'unités de classe 3 :	1	% d'unités de classe 3 :	17 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 110

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
22	C	Garde-Corps droite	Métal	Peinture	Gauche	4,0	EU	2	Traces de chocs

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
23	C	Garde-Corps gauche	Métal	Peinture	Gauche	4,0	EU	2	Traces de chocs
24	PL	Plafond	Placoplâtre		Sud	0,4		0	
25					Nord	0,6			
26	SO	Sol	Bois		Nord	0,1		0	
27					Sud	0,2			
28	C	Volets - Extérieur	Peinture			0,2		0	
29	C	Volets - Intérieur	Peinture			0,1		0	
-	C	Fenêtre droite	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	C	Fenêtre gauche	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	9	Nombre de mesures :	8
Nombre d'unités de classe 3 :	0	% d'unités de classe 3 :	0 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 109

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
30	C	Embrasure droite	Plâtre	Peinture	Gauche	3,0	ND	1	
31	C	Embrasure gauche	Plâtre	Peinture	Gauche	4,0	ND	1	
32	C	Garde-Corps droite	Métal	Peinture	Gauche	3,0	D	3	Écaillage
33	C	Garde-Corps gauche	Métal	Peinture	Gauche	3,0	D	3	Faïençage
34		Murs	Placoplâtre		< 1 m	0,6		0	
35					> 1 m	0,6			
36	SO	Sol	Bois		Nord	0,1		0	
37					Sud	0,4			
38	C	Volets - Extérieur	Peinture			0,2		0	
39	C	Volets - Intérieur	Peinture			0,4		0	
-	C	Fenêtre droite	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	C	Fenêtre gauche	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	PL	Plafond	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	11	Nombre de mesures :	10
Nombre d'unités de classe 3 :	2	% d'unités de classe 3 :	18 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 2ème étage LOT 108

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
40	C	Garde-Corps gauche	Métal	Peinture	Gauche	5,5	D	3	Écaillage
41	PL	Plafond	Placoplâtre		Sud	0,3		0	
42					Nord	0,6			
43	SO	Sol	Bois		Nord	0,3		0	
44					Sud	0,5			
45	C	Volets - Intérieur	Peinture			0,6		0	
-	C	Fenêtre gauche	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	6	Nombre de mesures :	6
Nombre d'unités de classe 3 :	1	% d'unités de classe 3 :	17 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 116

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
46	SO	Sol	Bois		Nord	0,5		0	
47					Sud	0,5			

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
-	C	Fenêtre droite	Bols	Peinture	Mesure Inutile				Matériau récent
-	C	Fenêtre gauche	Bols	Peinture	Mesure Inutile				Matériau récent
-		Murs	Faïence		Mesure Inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure Inutile				Matériau récent
-	PL	Plafond	Placoplâtre		Mesure Inutile				Matériau récent
-	SO	Sol	Carrelage		Mesure Inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	7	Nombre de mesures :	2
Nombre d'unités de classe 3 :	0	% d'unités de classe 3 :	0 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 117

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
48		Murs	Faïence		< 1 m	0,1		0	
49	> 1 m				0,6				
50	PL	Plafond	Placoplâtre		Sud	0,5		0	
51					Nord	0,6			
52	SO	Sol	Bols		Nord	0,3		0	
53					Sud	0,4			
54	SO	Sol	Carrelage		Nord	0,5		0	
55					Sud	0,5			
-	C	Fenêtre droite	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	C	Fenêtre gauche	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	7	Nombre de mesures :	8
Nombre d'unités de classe 3 :	0	% d'unités de classe 3 :	0 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 118

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
56	C	Garde-Corps	Métal	Peinture	Gauche	0,3		0	
57					Droite	0,4			
58	PL	Plafond	Laine de verre		Sud	0,4		0	
59					Nord	0,5			
60	SO	Sol	Bols		Nord	0,2		0	
61					Sud	0,3			
-	C	Fenêtre gauche	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	5	Nombre de mesures :	6
Nombre d'unités de classe 3 :	0	% d'unités de classe 3 :	0 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 114

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
62	D	Garde-Corps	Métal	Peinture	Gauche	0,2		0	
63					Droite	0,5			
64	SO	Sol	Bols		Nord	0,1		0	
65					Sud	0,2			
-	D	Fenêtre gauche	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent
-	PL	Plafond	Laine de verre		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	5	Nombre de mesures :	4
Nombre d'unités de classe 3 :	0	% d'unités de classe 3 :	0 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		

Dégradation du bâti : **Non**
Immeuble entrée N° 10 3ème étage LOT 113

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
66	A	Garde-Corps droite	Métal	Peinture	Gauche	4,0	D	3	Faiçonnage
67	A	Garde-Corps gauche	Métal	Peinture	Gauche	7,0	D	3	Faiçonnage
68	C	Garde-Corps n°1	Métal	Peinture	Gauche	0,3	0		
69					Droite	0,5			
70	C	Garde-Corps n°2	Métal	Peinture	Droite	0,3	0		
71					Gauche	0,4			
72	C	Garde-Corps n°3	Métal	Peinture	Gauche	4,0	D	3	Faiçonnage
73	C	Garde-Corps n°4	Métal	Peinture	Gauche	3,0	D	3	Faiçonnage
74	PL	Plafond	Laine de verre		Sud	0,2	0		
75					Nord	0,4			
76	SO	Sol	Bois		Sud	0,1	0		
77					Nord	0,2			
-	A	Fenêtre droite	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	A	Fenêtre gauche	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	C	Fenêtre n°1	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	C	Fenêtre n°2	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	C	Fenêtre n°3	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	C	Fenêtre n°4	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic :	15	Nombre de mesures :	12
Nombre d'unités de classe 3 :	4	% d'unités de classe 3 :	27 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 10 Sous-sol Garage 2,5,6,7,8

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
78		Murs	Béton		< 1 m	0,4		0	
79					> 1 m	0,6			
80	PL	Plafond	Briques		Sud	0,1		0	
81					Nord	0,2			
82	SO	Sol	Béton		Sud	0,3		0	
83					Nord	0,5			

Nombre d'unités de diagnostic :	3	Nombre de mesures :	6
Nombre d'unités de classe 3 :	0	% d'unités de classe 3 :	0 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Immeuble entrée N° 12 3ème étage LOT 16

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
84	B	Garde-Corps droite	Métal	Peinture	Droite	0,3		0	
85					Gauche	0,4			
86	D	Garde-Corps droite	Métal	Peinture	Droite	0,4		0	
87					Gauche	0,6			
88	B	Garde-Corps gauche	Métal	Peinture	Gauche	0,2		0	
89					Droite	0,3			
90	D	Garde-Corps gauche	Métal	Peinture	Gauche	4,0	D	3	Faiçonnage
91	SO	Sol	Bois		Nord	0,1		0	
92					Sud	0,1			
-	B	Fenêtre droite	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	D	Fenêtre droite	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	B	Fenêtre gauche	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	D	Fenêtre gauche	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conservation	Classement	Observations / Nature de dégradation
-	PL	Plafond	Bols		Mesure inutile				
-	SO	Sol	Carrelage		Mesure inutile				Matériau récent
Nombre d'unités de diagnostic :			12		Nombre de mesures :		9		
Nombre d'unités de classe 3 :			1		% d'unités de classe 3 :		8 %		
Risque de saturnisme Infantile :			Non						
Dégradation du bâti :			Non						

Immeuble entrée N°12 3ème étage LOT 17 et 15 lots non individualisé

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conservation	Classement	Observations / Nature de dégradation
93	D	Garde-Corps droite	Métal	Peinture	Gauche	0,2		0	
94					Droite	0,3			
95	B	Garde-Corps gauche	Métal	Peinture	Droite	0,1		0	
96					Gauche	0,5			
97	D	Garde-Corps gauche	Métal	Peinture	Gauche	0,3		0	
98					Droite	0,6			
99	PL	Plafond	Bols		Nord	0,1		0	
100					Sud	0,4			
101	SO	Sol	Bols		Sud	0,3		0	
102					Nord	0,5			
-	D	Fenêtre droite	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	B	Fenêtre gauche	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	D	Fenêtre gauche	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent
Nombre d'unités de diagnostic :			9		Nombre de mesures :		10		
Nombre d'unités de classe 3 :			0		% d'unités de classe 3 :		0 %		
Risque de saturnisme Infantile :			Non						
Dégradation du bâti :			Non						

Immeuble entrée N°12 2ème étage LOT 13

N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conservation	Classement	Observations / Nature de dégradation
103	B	Garde-Corps	Métal	Peinture	Gauche	5,0	D	1	Faïence
104	D	Garde-Corps	Métal	Peinture	Droite	0,1		0	
105					Gauche	0,4			
106	SO	Sol	Bols		Nord	0,6		0	
107					Sud	0,6			
-	B	Fenêtre droite	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	D	Fenêtre droite	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	B	Fenêtre gauche	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	D	Fenêtre gauche	Bols	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Murs	Placoplâtre		Mesure inutile				Matériau récent
-	PL	Plafond	Bols		Mesure inutile				Matériau récent
Nombre d'unités de diagnostic :			9		Nombre de mesures :		5		
Nombre d'unités de classe 3 :			1		% d'unités de classe 3 :		11 %		
Risque de saturnisme Infantile :			Non						
Dégradation du bâti :			Non						

Immeuble entrée N°12 2ème étage LOT 12

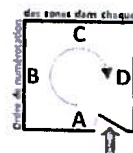
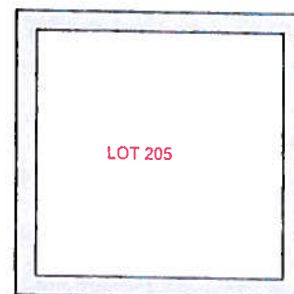
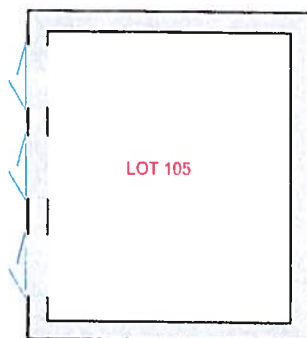
N° de mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser-	Classe ment	Observations / Nature dégradation
108		Murs	Placo-plâtre		< 1 m	0,2		0	
109	> 1 m				0,4				
110	PL	Plafond	Bois		Sud	0,1		0	
111					Nord	0,4			
112	SO	Sol	Bois		Nord	0,3		0	
113					Sud	0,6			

Nombre d'unités de diagnostic :	3	Nombre de mesures :	6
Nombre d'unités de classe 3 :	0	% d'unités de classe 3 :	0 %
Risque de saturnisme infantile :	Non		
Dégradation du bâti :	Non		

Plans et croquis

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 10 et 12 rue du président WILSON 03200 VICHY	
<i>N° dossier:</i> 2017-03-039				
<i>N° planche:</i> 1/6	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment - Niveau:</i> Immeuble entrée N° 10 - 1er étage	

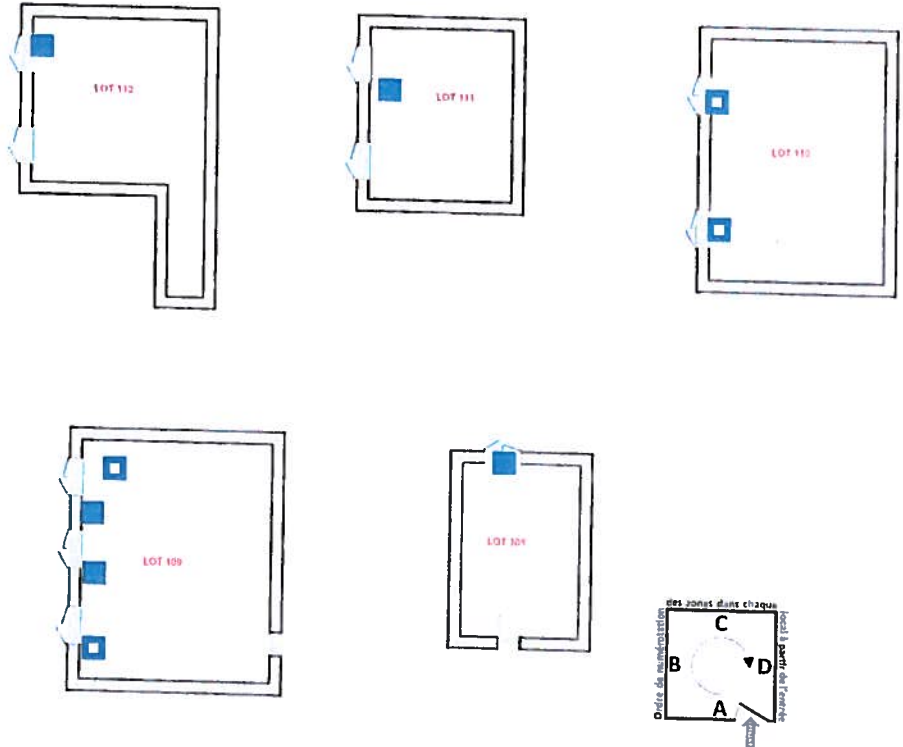
Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Couloires ou ruissellement
	Moississures ou taches d'humidité		

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 10 et 12 rue du président WILSON 03200 VICHY	
<i>N° dossier:</i> 2017-03-039				
<i>N° planche:</i> 2/6	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment - Niveau:</i> Immeuble entrée N° 10 - 2ème étage	

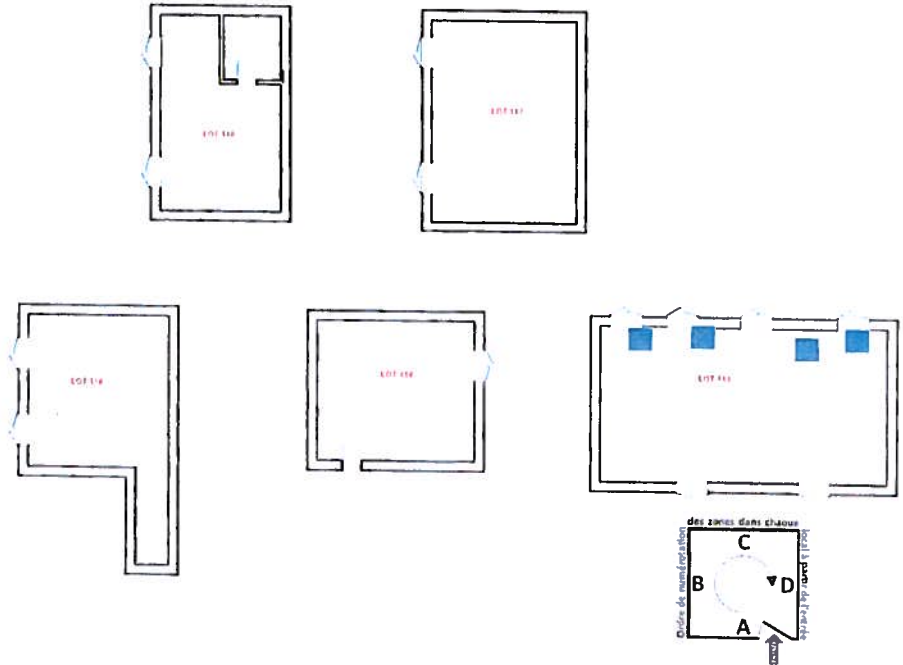
Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Couloires ou ruissellement
	Moisissures ou taches d'humidité		

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 10 et 12 rue du président WILSON 03200 VICHY	
<i>N° dossier:</i> 2017-03-039				
<i>N° planche:</i> 3/6	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment - Niveau:</i> Immeuble entrée N° 10 - 3ème étage	

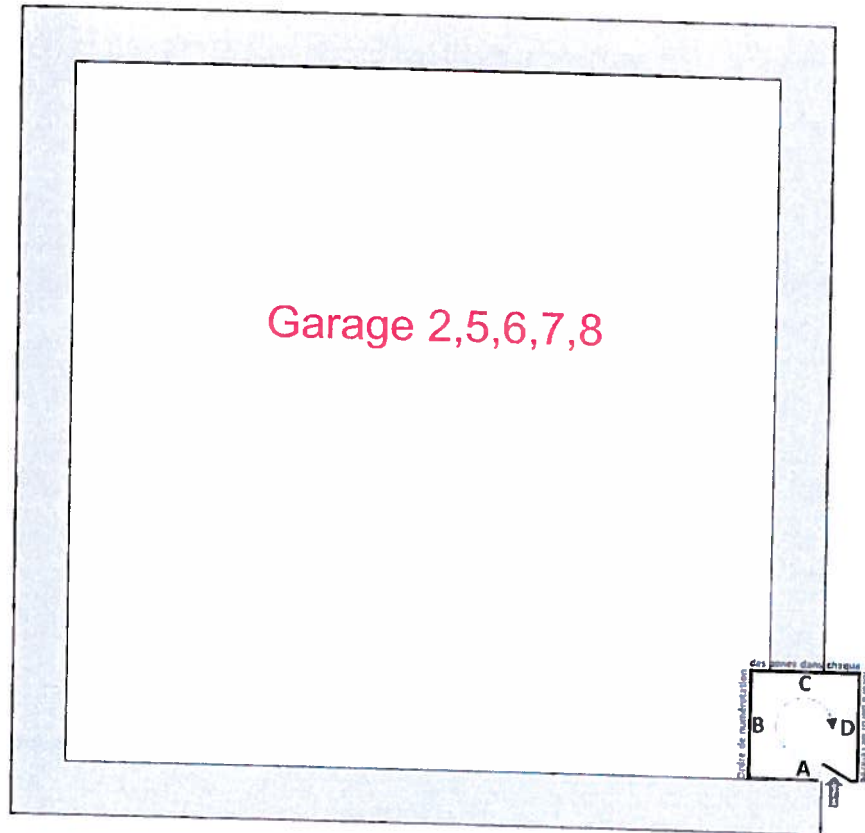
Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Couloirs ou ruissellement
	Moisissures ou taches d'humidité		

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du président WILSON 03200 VICHY	
N° dossier: 2017-03-039				
N° planche: 4/6	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau: Immeuble entrée N° 10 - Sous-sol	

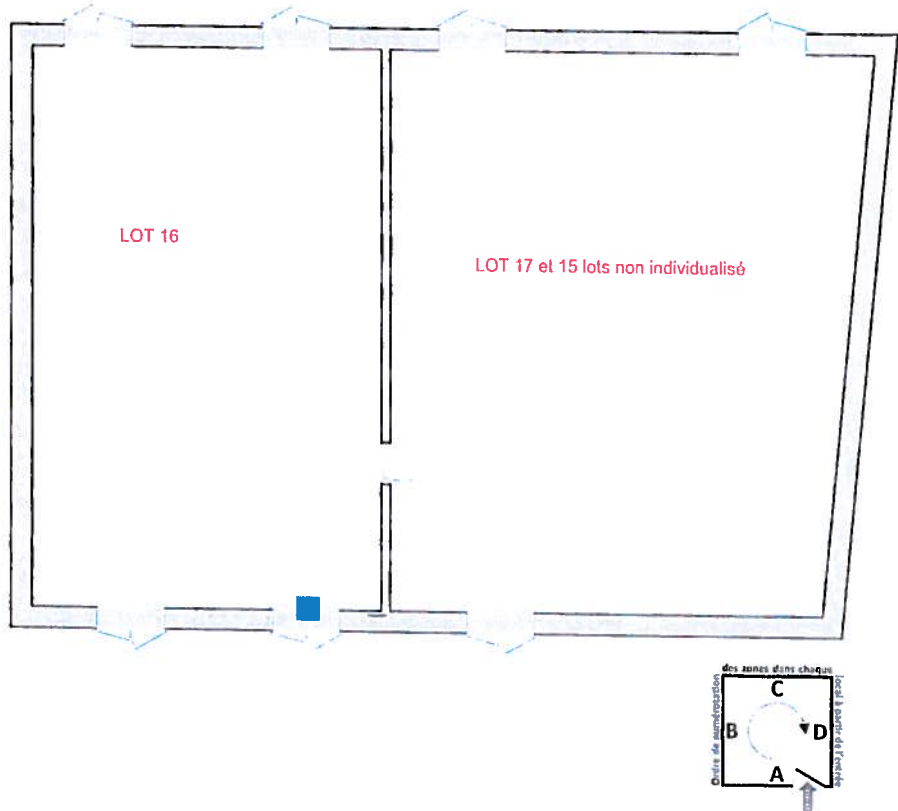
Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Couloires ou ruissellement
	Moississures ou taches d'humidité		

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du président WILSON 03200 VICHY	
N° dossier: 2017-03-039				
N° planche: 5/6	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			Bâtiment - Niveau:	Immeuble entree N°12 - 3ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Couloires ou ruissellement
	Moisissures ou taches d'humidité		

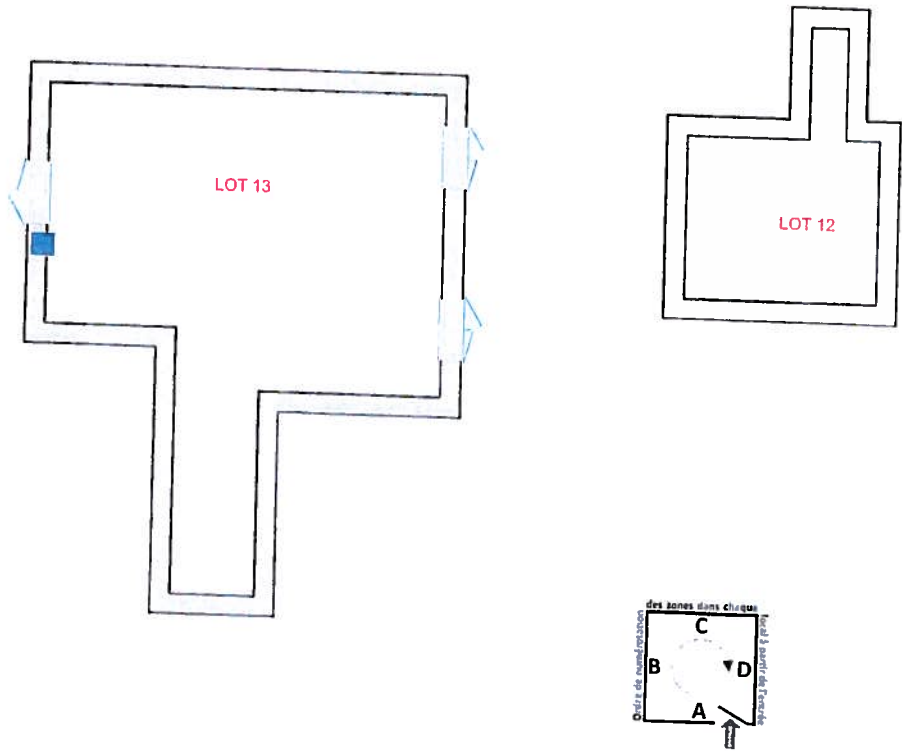
PLANCHE DE REPERAGE USUEL

N° dossier: 2017-03-039
 N° planche: 6/6 | Version: 1 | Type: Croquis
 Origine du plan: Cabinet de diagnostic

Adresse de l'immeuble: 10 et 12 rue du président WILSON
 03200 VICHIY

Bâtiment - Niveau: Immeuble entree N°12 - 2eme étage

Document sans echelle remis a titre indicatif



Légende			
	Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure de plomb > 1 mg/cm³ sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Couloires ou ruissellement
	Moistures ou taches d'humidité		

NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AU CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB
(Arrêté du 19/08/2011)

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchés.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- lutez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :

- si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

1. Cot état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
 n° 128 du 07/01/2015 mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier objet du diagnostic

2. Adresse
 10 et 12 rue du Président Wilson
 code postal 03200 commune VICHY

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPR n)
 > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
 inondation crue torrentielle mouvements de terrain avalanches
 sécheresse cyclone remontée de nappe feux de forêt
 séisme volcan autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte
 > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)
 en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier
 > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
 mouvements de terrain autres -

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte
 > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t)
 > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé
 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte
 > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
 en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement
 > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
 forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique
 en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement
 > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

vendeur - bailleur - acquéreur / locataire
 oui non

8. Vendeur - Bailleur SAINT LOUIS AVOCAT (AARPI) ME PETRESCHI
 Nom
9. Acquéreur - Locataire Prénom

10. Lieu / Date à VICHY le 09/03/2017

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état - Article 125-5 (V) du Code de l'environnement : En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre le résolu du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.



QUI DOIT, QUAND ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé. Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente ou l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R. 563-4 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 - la note de présentation du ou des plans de prévention ;
 - un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 - le règlement du ou des plans de prévention des risques délimitant notamment les prescriptions et obligations ;
 - une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n, m ou l) ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente ou l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de colocation, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemniés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

**prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez www.prim.net**

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Arche Nord 925055 La Défense cedex
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



PRÉFET DE L'ALLIER

Direction départementale des territoires
Service Aménagement et Urbanisme Durable des territoires

Bureau Prévention des Risques
N°34/2015 du 7 janvier 2015

ARRÊTÉ

relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs

Le Préfet de l'Allier

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
 - Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5, R.125-10, R.125-23 à R.125-27, R.563-2 à R.563-7 et D.563-8-1 ;
 - Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.271-4, L.271-5 et R.111-38 ;
 - Vu le décret n°2004-174 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
 - Vu l'arrêté du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant de finition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
 - Vu l'arrêté préfectoral n° 1177 du 7 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- Considérant l'obligation faite aux vendeurs et aux bailleurs de biens immobiliers d'informer leurs acquéreurs et locataires des risques majeurs auxquels sont exposés leurs biens ;
- Sur proposition de Monsieur le sous-préfet, directeur de cabinet ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes du département de l'Allier (annexe 1 du présent arrêté)

51, Boulevard Saint-Eusèbe - CS 10110 - 03103 YVERDRE Cedex
Site internet : <http://www.allier.gouv.fr>
Téléphone 04 70 48 79 79 - Télécopie 04 70 48 79 01
horaires d'ouverture : 09:30-12:00 - 13h30 - 17h00 et sur rendez-vous

Article 2 : Tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations annexé à l'arrêté préfectoral relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés sur la commune. Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfectures et mairie concernée ainsi que sur le site internet www.risques.auvergne.pref.gouv.fr

Article 3 : Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances (assurance des risques de catastrophes naturelles et technologiques), le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Pour satisfaire à cette obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, les arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont consultables en préfecture, sous-préfectures et mairie concernée, ainsi que sur le site www.inlm.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques ».

Article 4 : La liste annexée au présent arrêté ainsi que les arrêtés relatifs à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés sur la commune seront mis à jour en fonction de l'évolution de la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-25 du code de l'environnement.

Article 5 : L'arrêté préfectoral n° 1177 du 7 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé.

Article 6 : Une copie du présent arrêté avec la liste des communes visée à l'article 1 est adressée aux maires des communes intéressées et à la chambre départementale des notaires.

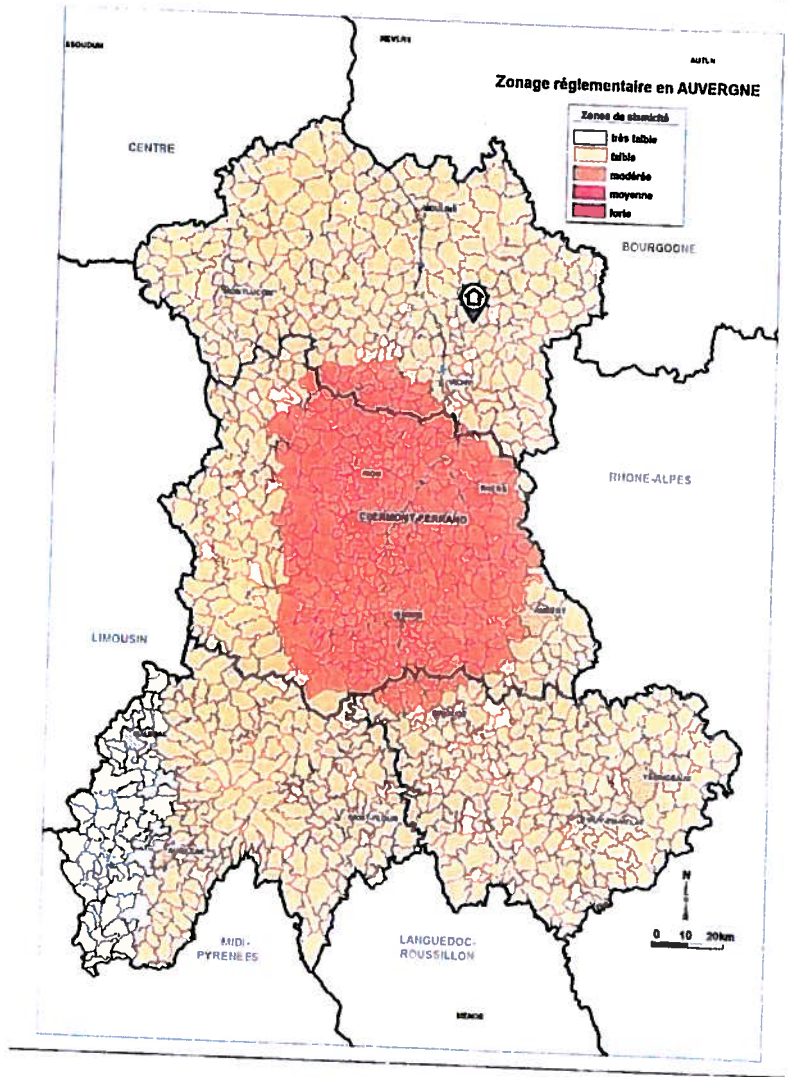
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Allier.

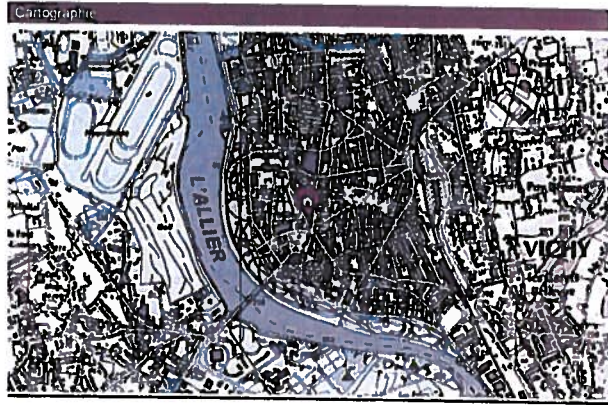
Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal *La Montagne*.

Le présent arrêté sera mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans l'Allier www.allier.gouv.fr, rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire, construction, ainsi que sur le site www.risques.auvergne.pref.gouv.fr.

Il en sera de même à chaque mise à jour ou complément.

Article 7 : Monsieur le secrétaire général, Monsieur le sous-préfet, directeur de cabinet, Messieurs les sous-préfets d'arrondissements, Mesdames et Messieurs les chefs des services régionaux et départementaux et Mesdames et Messieurs les maires des communes du département, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.







PRÉFET DE L'ALLIER

Direction départementale des territoires
Service Aménagement et Urbanisme Durable des territoires

Duress Prévention des Risques
N° 128/2015 du 7 janvier 2015

ARRÊTÉ

relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques
majeurs pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens
immobiliers situés sur la commune de Vichy

Le Préfet de l'Allier

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L125-5, R125-10, R125-23 à
R125-27, R563-2 à R563-7 et D563-8-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L271-4, L271-5
et R111-38 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°34/2015 du 7 janvier 2015, relatif à l'information des acquéreurs
et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral n°1393/2011 du 21 avril 2011 relatif à l'état des risques naturels
et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Vichy ;

Considérant l'obligation faite aux vendeurs et aux bailleurs de biens immobiliers
d'informer leurs acquéreurs et locataires des risques majeurs auxquels sont exposés leurs biens ;

Sur proposition de Monsieur le sous-préfet, directeur de cabinet ;

ARRÊTE

Article 1 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Vichy sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Le dossier comprend :

la fiche d'information sur les risques naturels et technologiques précisant :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer et à laquelle est jointe la cartographie des zones réglementées.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en mairie, préfecture et sous-préfectures.

Le dossier communal d'informations sera mis en ligne sur le site www.risques.auvergne.pref.gouv.fr

Article 2 : Ces informations sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article R. 125-25 du code de l'environnement.

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n° 1393/2011 du 21 avril 2011.

Article 3 : Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'informations sont adressés au maire de la commune concernée et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs du préfet de l'Allier.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal La Montagne.

Le présent arrêté sera mis en ligne sur le site www.risques.auvergne.pref.gouv.fr

Article 4 : Monsieur le secrétaire général, Monsieur le sous-préfet, directeur de cabinet, Mesdames et Messieurs les chefs des services régionaux et départementaux et Monsieur le maire de Vichy sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Commune de VICHY

Information sur les risques naturels et technologiques
 pour l'application des L, R, I et de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral
 N° 126/2015 du 07/01/2015 mis à jour le :

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRN)
 La commune est située dans le périmètre d'un PPRn : oui non

- PPRi Agglo Vichy : approuvé date : 28/07/2001 aléa : Inondation
 - Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

- PPRi Cusvet (Sichon - Jolan) : approuvé date : 30/07/2001 aléa : Inondation

- PPR RGA : approuvé date : 22/08/2008 aléa : Mouvement de terrain
 - Le règlement de ce PPR n'intègre pas de prescriptions de travaux

Les documents de référence sont * :

- Arrêté préfectoral d'approbation n° 2659/2001 du 28/07/2001 Consultable sur Internet
 - Arrêté préfectoral d'approbation n° 2684/2001 du 30/07/2001 Consultable sur Internet
 - Arrêté préfectoral d'approbation n° 3417/2008 du 22/08/2008 Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)
 La commune est située dans le périmètre d'un PPRm : oui non

Les documents de référence sont * :

4. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)
 La commune est située dans le périmètre d'un PPRT : oui non

Les documents de référence sont * :

5. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
en application des articles R 803-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n° 2010-1304 et 2010-1263

La commune est située dans une zone de sismicité :
 Forte Zone 5 Moyenne Zone 4 Modérée Zone 3 Faible Zone 2 Très faible Zone 1

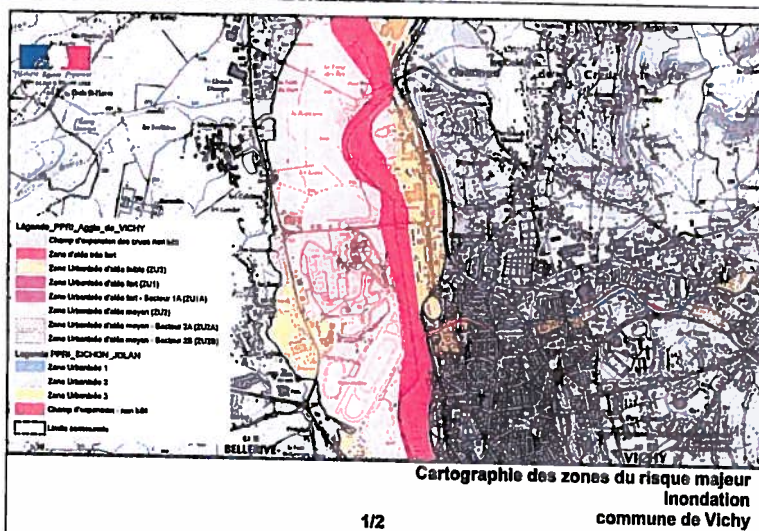
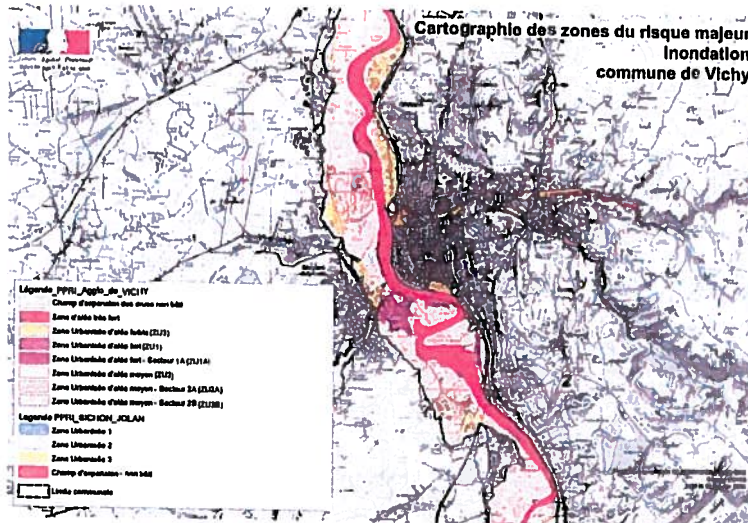
6. Cartographie
certains documents ou de données permettent la localisation des inondations au regard des écoules près amonts

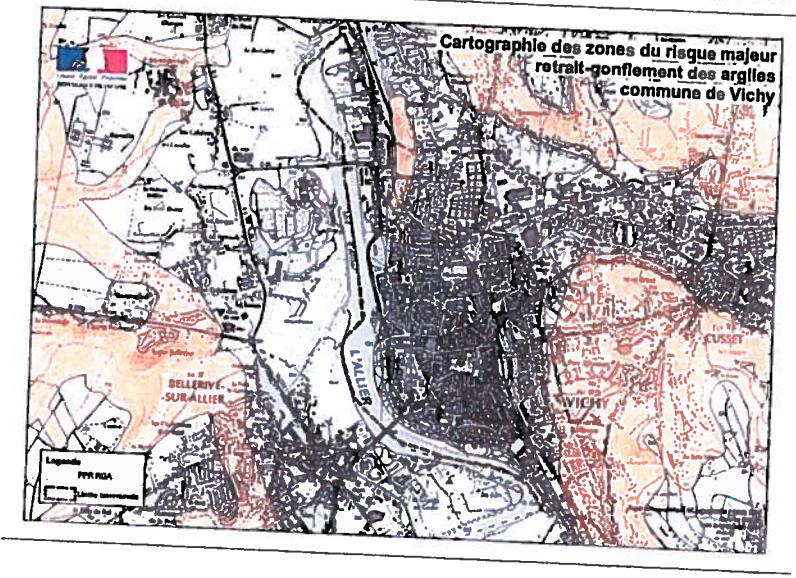
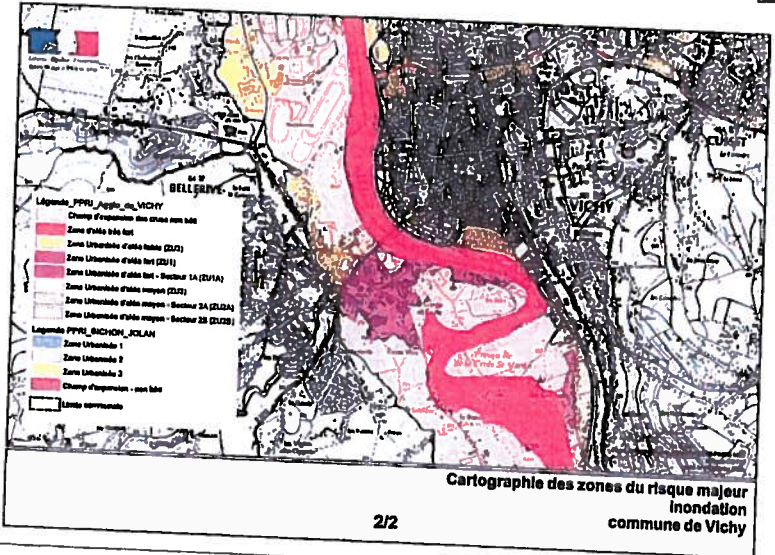
- PPRi Sichon Jolan : synthèse du zonage réglementaire approuvé le 30 juillet 2001
 - PPRi Agglo Vichy : synthèse du zonage réglementaire approuvé le 28 juillet 2001
 - PPR RGA : Synthèse du zonage réglementaire approuvé le 22 août 2008
 - Carte départementale d'aléa sismique

7. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique
 La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Site commune face aux risques »

* Les documents disponibles sur Internet le sont notamment via le site Internet des services de l'Etat dans l'AFur (<http://www.afur.gouv.fr>)
 date d'actualisation de la présente fiche : juillet 2013

Le préfet de département





NOTICE D'INFORMATION AU VENDEUR OU AU BAILLEUR

Dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques, il revient au propriétaire, sous sa responsabilité, de faire une déclaration sur les sinistres indemnisés (*date, nature exacte, dommages causés*) du bien objet de la vente.

Cette déclaration est une information à remettre au futur acquéreur ou locataire du bien. Même en l'absence de sinistre, une déclaration doit aussi être produite.

Déclaration relative aux sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Je soussigné,

	<input checked="" type="checkbox"/> Vendeur <input type="checkbox"/> Bailleur
--	--

Déclare sur l'honneur :

Que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, n'a pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, a fait l'objet d'une (ou plusieurs) déclaration(s) de sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Pour savoir si un sinistre résultait ou non d'un événement considéré comme catastrophe naturelle ou technologique, se référer au tableau ci-après qui liste les catastrophes qui ont touché la commune de VICHY depuis 1982.

Attestation établie à : le :

Signature du vendeur ou du bailleur :

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

■
Greffes des ventes
immobilières

RG N° : 17/00135

audience d'adjudication du : 22 Juin 2017

**ACTE DE DÉPÔT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR
LIQUIDATION JUDICIAIRE**

Le 23 Mars 2017,

Au Greffe du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS, au service des ventes immobilières,

Devant nous, greffier,

A comparu Me Jean-paul PETRESCHI, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #K0079, représentant SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - MJA, prise en la personne de Me Valérie LELOUP THOMAS, lequel a déposé:

- **le cahier des conditions de vente** comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente du ou des immeubles situés sur la commune de VICHY (03), lots 12, 13, 15, 16 et 17 sis 10 rue du Président Wilson, lots 105, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118 et 205 sis 12 rue du Président Wilson, lots 2, 5, 6, 7 et 8 sis 12 rue du Président Wilson,

- **un état hypothécaire certifié** à la date de publication du commandement de payer valant saisie,

De ce dépôt, nous avons dressé le présent acte qui a été signé par le greffier du juge de l'exécution

Fait à Paris, le 23 Mars 2017

Le greffier
SIGNATURE



Tribunal de Grande Instance
de PARIS

Le 21 AVR. 2017

juge de l'exécution
saisies immobilières

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES
ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE DE
MANDATAIRE LIQUIDATEUR DE LA SOCIETE
DENOMMEE "EURL PARC ROYAL"
VENTE DU JEUDI 22 JUIN 2016 À 14 HEURES
BIENS SIS 10 RUE WILSON 03200 VICHY
MISE A PRIX : 150.000 EUROS

DIRE

RELATANT LE QUESTIONNAIRE DU SYNDIC

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

L'Avocat poursuivant déclare qu'il a reçu du Syndic de la Copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens mis en vente, les réponses au Questionnaire d'usage, ci-joint en annexe.

L'adjudicataire prend note de la situation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente au regard de la réglementation sur l'amiante, reconnaît avoir été informé des obligations édictées par les articles 2, 3, 4, 5 du décret n° 96-97 du 7 Février 1996 et s'oblige à en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le vendeur et sans garantie de sa part.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.

W. Petreschi




IMMEUBLE SIS A : 10 RUE WILSON 10 Rue Wilson 03200 VICHY Immatriculé sous le n° :	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : BURL PARC ROYAL Selafa Mja - Me Leloup-Thomas 102 rue Faubourg Saint-Denis 75479 PARIS CEDEX 10	N° DES LOTS N°13, 16, 17, 1012, 1015, 2015	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
PRE-ETAT DATE LOI ALUR (Articles 54 et suivants, nouvel article L 721-2 du CCH)			

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

- I -
PARTIE FINANCIERE

- II -
**RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT-CONTRAT EN
COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIR LE DELAI DE
RETRACTATION (LOI SRU)**

- Le règlement de copropriété et ses modificatifs publiés,
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés,
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- Le présent document /Pré-état daté (documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur),
- Le carnet d'entretien de la copropriété.

Date de la demande : 10/04/2017 Office Notarial : SARL SAINT LOUIS AVOCATS 2 rue des 2 Ponts 75004 PARIS Référence : 990195	Délivré par le Syndic : Nom : SQUAREHABITAT CACF Adresse : 3 Avenue de la libération 63000 CLERMONT FERRAND Représentant : -un syndicat unique Référence : CDH/ 1760/ 8/VENTE N° 13662	Date : 10/04/2017 Signature :  Cachet :
--	---	--

PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1^{ERE} PARTIE :SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATIONA/ AU SYNDICAT, AU TITRE :1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	4457.99
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	330.76

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5 1° c)	170.82
-----------------------	--------

3- des sommes devenues exigibles du fait de la future 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)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	36.62
---	-------

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0.00
---	------

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00
--	------

5- des cotisations annuelles aux fonds de travaux

	18.08
--	-------

6- des autres sommes exigibles du fait de la future vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	1241.79
- autres causes telles que condamnations	

7- 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
--	------

SOUS TOTAL A/

	3227.65
--	---------

TOTAL (A/ + B/)

	3227.65
--	---------

2^{EME} PARTIE :

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERÇUES (D. art. 5, 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°).....	36.62
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35, 4° et 5°).....	0.00
A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PROVISIONNEL (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	0.00
--	------

TOTAL (A + B + C)	36.62
----------------------------	--------------

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

Solution 1 (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de

36.62

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-après.

Solution 2 (1)

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant des dites avances représentant globalement la somme de
Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

--

(1) Cocher la case correspondante

3^{EME} PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

AU SYNDICAT. AU TITRE :

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

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....	36.62
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4° et 5°).....	0.00
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	0.00

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	01/07/2017	Montant	180.56
Date d'exigibilité	01/10/2017	Montant	182.73
Date d'exigibilité	01/01/2018	Montant	182.73

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° e)

Date d'exigibilité		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00

3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)

Date d'exigibilité	01/07/2017	Montant	9.04
Date d'exigibilité	01/10/2017	Montant	9.14
Date d'exigibilité	01/01/2018	Montant	9.14

4- des provisions non encore exigibles détaillées

- dans le budget prévisionnel (D. art. 53° b)

Lot N° 13 Charges courantes	01/07/2017-30/09/2017	72.22	} pour information
Lot N° 13 Charges courantes	01/10/2017-31/12/2017	73.09	
Lot N° 13 Charges courantes	01/01/2018-31/03/2018	73.09	
Lot N° 13 Charges courantes	01/04/2018-30/06/2018	73.09	
Lot N° 13 Charges courantes	01/07/2018-30/09/2018	73.09	
Lot N° 16 Charges courantes	01/07/2017-30/09/2017	62.54	
Lot N° 16 Charges courantes	01/10/2017-31/12/2017	63.30	
Lot N° 16 Charges courantes	01/01/2018-31/03/2018	63.30	
Lot N° 16 Charges courantes	01/04/2018-30/06/2018	63.30	
Lot N° 16 Charges courantes	01/07/2018-30/09/2018	63.30	
Lot N° 17 Charges courantes	01/07/2017-30/09/2017	43.93	
Lot N° 17 Charges courantes	01/10/2017-31/12/2017	44.46	
Lot N° 17 Charges courantes	01/01/2018-31/03/2018	44.46	
Lot N° 17 Charges courantes	01/04/2018-30/06/2018	44.46	
Lot N° 17 Charges courantes	01/07/2018-30/09/2018	44.46	
Lot N° 1012 Charges courantes	01/07/2017-30/09/2017	0.37	
Lot N° 1012 Charges courantes	01/10/2017-31/12/2017	0.36	
Lot N° 1012 Charges courantes	01/01/2018-31/03/2018	0.36	
Lot N° 1012 Charges courantes	01/04/2018-30/06/2018	0.36	
Lot N° 1012 Charges courantes	01/07/2018-30/09/2018	0.36	
Lot N° 1015 Charges courantes	01/07/2017-30/09/2017	0.75	
Lot N° 1015 Charges courantes	01/10/2017-31/12/2017	0.76	
Lot N° 1015 Charges courantes	01/01/2018-31/03/2018	0.76	
Lot N° 1015 Charges courantes	01/04/2018-30/06/2018	0.76	
Lot N° 1015 Charges courantes	01/07/2018-30/09/2018	0.76	
Lot N° 2015 Charges courantes	01/07/2017-30/09/2017	0.75	
Lot N° 2015 Charges courantes	01/10/2017-31/12/2017	0.76	
Lot N° 2015 Charges courantes	01/01/2018-31/03/2018	0.76	
Lot N° 2015 Charges courantes	01/04/2018-30/06/2018	0.76	
Lot N° 2015 Charges courantes	01/07/2018-30/09/2018	0.76	

Total : 911.48

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

Total : 0.00

- dans les appels fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)

Lot N° 13 Fonds pour travaux	01/07/2017-30/09/2017	3.61
Lot N° 13 Fonds pour travaux	01/10/2017-31/12/2017	3.65
Lot N° 13 Fonds pour travaux	01/01/2018-31/03/2018	3.65
Lot N° 13 Fonds pour travaux	01/04/2018-30/06/2018	3.65
Lot N° 13 Fonds pour travaux	01/07/2018-30/09/2018	3.65
Lot N° 16 Fonds pour travaux	01/07/2017-30/09/2017	3.13
Lot N° 16 Fonds pour travaux	01/10/2017-31/12/2017	3.17
Lot N° 16 Fonds pour travaux	01/01/2018-31/03/2018	3.17
Lot N° 16 Fonds pour travaux	01/04/2018-30/06/2018	3.17
Lot N° 16 Fonds pour travaux	01/07/2018-30/09/2018	3.17
Lot N° 17 Fonds pour travaux	01/07/2017-30/09/2017	2.20
Lot N° 17 Fonds pour travaux	01/10/2017-31/12/2017	2.22
Lot N° 17 Fonds pour travaux	01/01/2018-31/03/2018	2.22
Lot N° 17 Fonds pour travaux	01/04/2018-30/06/2018	2.22
Lot N° 17 Fonds pour travaux	01/07/2018-30/09/2018	2.22
Lot N° 1012 Fonds pour travaux	01/07/2017-30/09/2017	0.02
Lot N° 1012 Fonds pour travaux	01/10/2017-31/12/2017	0.02
Lot N° 1012 Fonds pour travaux	01/01/2018-31/03/2018	0.02
Lot N° 1012 Fonds pour travaux	01/04/2018-30/06/2018	0.02
Lot N° 1012 Fonds pour travaux	01/07/2018-30/09/2018	0.02
Lot N° 1015 Fonds pour travaux	01/07/2017-30/09/2017	0.04
Lot N° 1015 Fonds pour travaux	01/10/2017-31/12/2017	0.04
Lot N° 1015 Fonds pour travaux	01/01/2018-31/03/2018	0.04
Lot N° 1015 Fonds pour travaux	01/04/2018-30/06/2018	0.04
Lot N° 1015 Fonds pour travaux	01/07/2018-30/09/2018	0.04
Lot N° 2015 Fonds pour travaux	01/07/2017-30/09/2017	0.04
Lot N° 2015 Fonds pour travaux	01/10/2017-31/12/2017	0.04
Lot N° 2015 Fonds pour travaux	01/01/2018-31/03/2018	0.04
Lot N° 2015 Fonds pour travaux	01/04/2018-30/06/2018	0.04
Lot N° 2015 Fonds pour travaux	01/07/2018-30/09/2018	0.04

pour information

Total :

45.60

ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :

INFORMATIONS

QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	690.86	861.68	480.94	0.00
Exercice (N-2)	453.61	523.66	840.00	0.00

EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014) :

Existe-t-il un fonds de travaux ?

OUI NON

Montant total dudit fonds

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s)

4^{EME} PARTIE

- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété à la date de dernière clôture (30/09/2016) :

Total de l'impayé :	6100.50 €
---------------------	-----------

- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété actualisé à la date de la demande (10/04/2017) :

Total de l'impayé :	7786.97 €
---------------------	-----------

- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs actualisée à la date de dernière clôture (30/09/2016) : 1806.85 €

- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs actualisée à la date de la demande (10/04/2017) : 1833.85 €

12.07.2017 9:43

(loi SRU n°2000/1208 du 13.12.00 art. 78 et 79)
Décret n°2001/477 du 30.05.01

CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE 10 RUE WILSON

Edité le 10 avril 2017

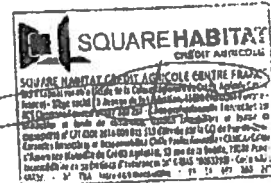
CP
Page 1

COORDONNEES NOTAIRE DEPOSITAIRE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE		Maitre François CHATEAU 68 avenue Paul Doumer 03200 VICHY ☎ 04 70 31 50 99 Fax 04 70 31 63 58
Date de création		12/03/1963
MODIFICATIFS APPORTES AU REGLEMENT DE COPROPRIETE		
Date Modification	Raison	Nature

CONTRATS D'ASSURANCE		
Nom de la Compagnie	Coordonnées du représentant	N° de Police
AVIVA	AVIVA (BELLIER & DESCHET) 71 Rue Jean Jaurès 03200 VICHY ☎ 04 70 31 49 38 Fax 04 70 97 57 08	75405125

CD

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES		
Evénement	Commentaires	Entreprise
Etat des risques naturels et technologiques	09/02/2006	DEBOST 112 Bd des Etats Unis 03200 VICHY ☎ 04 70 98 11 32 Fax 04 70 32 75 95
Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante	16/08/2003 - Rapport positif	DEBOST 112 Bd des Etats Unis 03200 VICHY ☎ 04 70 98 11 32 Fax 04 70 32 75 95



Me Petreschi K79

Tribunal de Grande Instance
de PARIS

Le **11 MAI 2017**

*juge de l'exécution
saisies immobilières*

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHERE SELAFA MANDATAIRES
JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. ES-QUALITE
DE MANDATAIRE LIQUIDATEUR DE LA
SOCIETE DENOMMEE "EURL PARC ROYAL"
VENTE DU JEUDI 22 JUIN 2016 À 14 HEURES
BIENS SIS 10 RUE WILSON 03200 VICHY
MISE A PRIX : 150.000 EUROS

DIRE

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "EURL PARC ROYAL", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

L'Avocat poursuivant entend préciser qu'une mesure d'expertise a été ordonnée par le Président du TGI de PARIS selon Ordonnances rendues les 14 MARS et 15 AVRIL 2017.

Est annexé en outre au présent la lettre officielle émanant de Me LAURENT, conseil de la KBC BANK et concernant la garantie financière d'achèvement .

Il est rappelé que l'adjudicataire achètera les biens en l'état , et que subrogé dans les droits et obligations du poursuivant, il devra notamment faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

**Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat,
signé avec Nous Greffier, après lecture, sous
toutes réserves.**

Jean-Paul Petreschi



**TARDIEU GALTIER LAURENT DARMON
AZEROUAL BAUCH-LABESSE**

DANIELLE TARDIEU NAUDET
Cabinet Azéroual
d.tardieu@tardieu-galtier.com
AVOCAT FONDÉAIRE

NELLY DARMON
n.darmon@tardieu-galtier.com

LAURENCE GALTIER
l.galtier@tardieu-galtier.com

DENIS LAURENT
d.laurent@tardieu-galtier.com

MAGALI TARDIEU CONNAYREUX
m.tardieu@tardieu-galtier.com

NICOLAS BAUCH-LABESSE
n.bauch-labesse@tardieu-galtier.com

ELIE AZEROUAL
e.azeroual@tardieu-galtier.com

AVOCATS ASSOCIÉS

CAMILLE VAUD LE POULES
c.vaudlepo@tardieu-galtier.com

FRANÇOIS CLAMÉS
f.clames@tardieu-galtier.com

NORA AMHOUR
n.amhour@tardieu-galtier.com

ARNAUD THOMAS
a.thomas@tardieu-galtier.com

FANNY CROSNIER
f.crosnier@tardieu-galtier.com

ANAIS CLOUET-PIOTON
a.clouet-pioton@tardieu-galtier.com

AVOCATS

Cabinet SAINT LOUIS
Maître Jean-Paul PETRESCHI
2, rue des Deux Ponts - Ile Saint-Louis -
75004 PARIS

Télécopie : 01 43 29 60 79

Paris, le 02 mai 2017

AM. : KBC / EURL MANUFACTURE - PARC ROYAL (général)
N/Réf. : DL/MLN 0022201

**V/Réf. : Liquidation EURL DU PARC ROYAL -
Saisie Immobilière des biens sis à VICHY**

LETTRE OFFICIELLE

(lettre de procédure)

Mon cher confrère,

Je vous adresse la présente pour être portée par Dire au cahier des conditions de vente des biens immeubles selon références suivantes :

- audience d'adjudication : 22 juin 2017
- pourvoi : SELAFA MJA, Maître LELOUP-THOMAS, à qualités de liquidateur de la société EURL PARC ROYAL
- avocat poursuivant : Maître Jean-Paul PETRESCHI
- bien sis à : 10-12 rue du Président Wilson - 03200 VICHY

La banque à savoir : KBC Société Anonyme de droit belge au capital de 8 948 439 452 39 €, dont le siège est sis Avenue du Port, 2 - 1080 BRUXELLES (Belgique), immatriculée au RPM de Bruxelles sous le n° 623 074, agissant par l'intermédiaire de sa succursale française sise à LEZENNES (59260), Synergie Park, 6 rue Nicolas Appert, immatriculée au RCS de Lille sous le n° 419 339 945, elle-même agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés,

dont je suis l'avocat, entend voir préciser par la présente qui sera annexée au cahier des conditions de vente :

TOTO AVOCATS - AARPI
21, RUE D'ARTOIS
75008 PARIS

TÉL : 01 33 01 56 50 75 00
FAX : 01 33 01 56 50 75 01
PRLAB : R 010

www.totodavocats.com

Qu'il convient de rappeler, si l'ordonnance du Juge Commissaire du 14 avril 2016 fondant les poursuites, fait référence à la garantie financière d'achèvement de KBC BANK que :

- cette garantie n'a pas vocation à s'appliquer à l'acquisition des biens dans le cadre d'une adjudication (notamment Cass. Civ. 3 du 20/11/2002)
- l'adjudicataire qui acquiert les biens en l'état, ne pourra donc pas mobiliser la garantie financière d'achèvement délivrée par KBC BANK
- la banque s'oppose et s'opposera à toute demande ou réclamation de l'adjudicataire à son encontre sur le fondement de cette garantie financière d'achèvement.

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévoué.

Denis LAURENT
Avocat à la Cour

P.J

Le : 03/05/2017

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 20 novembre 2002

N° de pourvoi: 01-12518

Publié au bulletin

Rejet.

Président : M. Weber ., président

Rapporteur : M. Villien., conseiller rapporteur

Avocat général : M. Guérin., avocat général

Avocats : la SCP Boré, Xavier et Boré, la SCP Vier et Barthélemy., avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur les deux moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 26 avril 2001), qu'en 1991, la société Maîtrise immobilière Rhône-Alpes (MIRA) a fait édifier un groupe d'immeubles destinés à la vente en l'état futur d'achèvement, avec la garantie d'achèvement du Crédit mutuel agricole du Centre Est (Crédit agricole), et a vendu plusieurs lots à la société Investissement père et fils (IPF) ; que le vendeur et l'acquéreur ont été placés en liquidation judiciaire ; que le liquidateur de la société IPF a fait vendre les immeubles suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et ils ont été acquis par la société DFR, marchand de biens ; que cette société a alors assigné le Crédit agricole en paiement des sommes correspondant au coût d'achèvement des travaux ;

Attendu que la société DFR fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le

moyen :

1 / que la garantie extrinsèque d'achèvement fait naître à la charge de l'organisme agréé une obligation distincte de celle du vendeur qui confère au bénéficiaire un droit direct et personnel pouvant être transmis indépendamment de la conclusion de tout contrat de vente en l'état futur d'achèvement ; qu'en affirmant que la garantie consentie par la caisse régionale de Crédit agricole en vue d'assurer l'exécution de l'obligation de construire souscrite par la société à responsabilité limitée MIRA, au profit de la société à responsabilité IPF, ne pouvait avoir été transmise par le liquidateur judiciaire de cette dernière, à l'occasion de la réalisation de ses biens, aux motifs qu'elle n'avait pas conclu de vente en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel a violé l'article R. 261-21 du Code de la construction ;

2 / que l'adjudication des immeubles d'un débiteur faisant l'objet d'une liquidation judiciaire s'opère suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et conduit à la formation d'un contrat judiciaire susceptible de transférer tous les droits accessoires attachés à l'immeuble ; qu'en affirmant que l'adjudication des biens immobiliers appartenant à la société à responsabilité limitée IPF, effectuée à l'occasion de la liquidation de ses biens, ne pouvait avoir conduit à transférer à l'adjudicataire la garantie dont bénéficiait cette société, la cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

3 / que le cahier des charges établi en vue de l'adjudication des immeubles de la société IPF précisait que "l'acquéreur fera son affaire personnelle de la mise en jeu" de la garantie consentie par la caisse régionale de Crédit agricole, ce qui implique que ladite garantie ait été transmise à l'adjudicataire ; qu'en affirmant que cette garantie ne pouvait avoir été transmise à la société DFR, adjudicataire, dès lors que le prix d'adjudication aurait été fixé sans tenir compte d'un prétendu droit de créance qui aurait correspondu à la mise en oeuvre de cette garantie, la cour d'appel a dénaturé le cahier des charges, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu que la garantie financière d'achèvement de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation ne peut être mise en jeu qu'à l'occasion d'une vente en l'état futur d'achèvement et qu'en cas de liquidation judiciaire de l'acquéreur et de réalisation de son actif, l'adjudicataire d'un immeuble dépendant de cet actif prend cet immeuble en l'état où il se trouve au jour de l'adjudication et ne peut prétendre à la garantie d'achèvement, protection spéciale organisée en faveur de l'acquéreur d'un vendeur défaillant, alors que cet acquéreur, en liquidation judiciaire, est lui-même défaillant dans l'exécution de son obligation de payer le prix ; qu'ayant relevé que la société DFR, adjudicataire des droits immobiliers, avait acquis les constructions en état de réalisation partielle, avait été informée du refus du Crédit agricole de donner suite à la garantie d'achèvement et que le prix de l'adjudication avait été fixé sans tenir compte d'un prétendu droit de créance relatif à cette garantie, la cour d'appel a exactement retenu, sans dénaturation, que l'engagement du Crédit agricole vis-à-vis de la société MIRA n'avait pas été transmis à la société DFR au moment de l'adjudication ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société DFR aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société DFR à payer au Crédit agricole mutuel du Centre Est la somme de 1 900 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt novembre deux mille deux.

Publication : Bulletin 2002 III N° 229 p. 197

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon , du 26 avril 2001

Titrages et résumés : CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Garantie financière d'achèvement - Exécution - Bénéficiaires - Exclusion - Adjudicataire de l'immeuble en l'état . La garantie financière d'achèvement prévue par l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation ne peut être mise en jeu qu'à l'occasion d'une vente en l'état futur d'achèvement. Dès lors, en cas de liquidation judiciaire de l'acquéreur et de réalisation de son actif, l'adjudicataire de l'immeuble prend celui-ci dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication et ne peut prétendre à la garantie d'achèvement, protection spéciale organisée en faveur de l'acquéreur d'un vendeur défaillant, alors que cet acquéreur, en liquidation judiciaire, est lui-même défaillant, dans son obligation de payer le prix, que l'adjudicataire a acquis les constructions en état de réalisation partielle, a été informé du refus du garant de donner suite à la garantie d'achèvement et que le prix de l'adjudication a été fixé sans tenir compte d'un prétendu droit de créance relatif à cette garantie.

Textes appliqués :

- Code de la construction et de l'habitation R261-21

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



**ORDONNANCE DE REFERE
rendue le 15 avril 2016**

N° RG :
16/51207

N°: 12

Assignation du :
12 Janvier 2016,
13 Janvier 2016, 14
Janvier 2016, 15
Janvier 2016, 18
Janvier 2016, 19
Janvier 2016

par **Didier FORTON**, Premier vice-président adjoint au Tribunal
de Grande Instance de Paris, agissant par délégation du Président du
Tribunal,

Assisté de **Olivier ALIDAL**, Greffier.

EXPERTISE

DEMANDERESSE

Maître Michèle LEBOSSÉ administrateur judiciaire, agissant
en qualité de mandataire ad'hoc de la société **EURL PARC
ROYAL**
47 bis avenue Bosquet
75007 PARIS
représentée par Me Paul-philippe MASSONI, avocat au barreau
de PARIS - #L0220

DEFENDEURS

Société QBE Assurances Limited agissant par l'intermédiaire
de sa succursale française sise **Tour Coeur Défense Tour A,**
110 Esplanade du Général de Gaulle - 92931 la Défense
assureur de la société **GUNES**
Plantation Place
30 Finchurch Street
EC3M 3BD LONDON (GRANDE BRETAGNE)
non comparant

Monsieur David DA CONCEICAO
Cité Marcel Cachin
Bâtiment B
93230 ROMAINVILLE
non comparant

7 Copies exécutoires
délivrées la:
+ 1 Copie Expert

S.A. APAVE
191 rue de Vaugirard
75015 PARIS
représentée par Me Sylvie BERTHAUD, avocat au barreau de
LYON - LYON

**Syndicat des copropriétaires 10 RUE DU PRESIDENT
WILSON 03200 Vichy représenté par son syndic la société
Square Habitat Crédit Agricole Centre France**
3 avenue de la Libération
63000 CLERMONT FERRAND
représenté par Me Nicolas BRODIEZ; avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

Madame Roselyne DUTHEIL
16 rue des Marronniers
75016 PARIS
représentée par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de
PARIS - #J0149

Monsieur Alain ABITBOL
1 rue Villaret de Joyeuse
75017 PARIS
représenté par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de
PARIS - #J0149

Madame Pascale ABITBOL
1 rue Villaret de Joyeuse
75017 PARIS
représentée par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de
PARIS - #J0149

Monsieur René ABITBOL
24 rue Saint-Ferdinand
75017 PARIS
représenté par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de
PARIS - #J0149

Madame Sandra GAZET
2 passage d'Artois
Fort de Rosny
93110 ROSNY SOUS BOIS
non comparante

Monsieur Jean-François GAZET
2 passage d'Artois
Fort de Rosny
93110 ROSNY SOUS BOIS
non comparant

**Société Solafa MJA mandataires judiciaires associés prise en
la personne de Me Valérie Leloup-Thomas, en qualité de
liquidateur judiciaire de la société EURL PARC ROYAL**
103 rue du Faubourg Saint-Denis
75010 PARIS
non comparante

Madame Christiane STIERNON
1 rue du Vieux Four
03200 LE VERNET
non comparante

Monsieur Jacques STIERNON
1 rue du Vieux Four
03200 LE VERNET
non comparant

Madame Joëane PERCHERON
6 boulevard de Tassigny
03200 VICHY
non comparante

Monsieur Bernard PERCHERON
6 boulevard de Tassigny
03200 VICHY
non comparant

Madame Cyrille GAUMARD
53 rue de Clichy
75009 PARIS
non comparante

Monsieur Patrice LOUBEAU
53 rue de Clichy
75009 PARIS
non comparant

Madame Annyvonne BOURRIGAUD
20 avenue Joseph Agid
Bâtiment C
63130 ROYAT
représentée par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de
PARIS - #J0149

Monsieur Maurice BOURRIGAUD
20 avenue Joseph Agid
Bâtiment C
63130 ROYAT
représenté par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de
PARIS - #J0149

Madame Pascale VILAIRE
934 rue du Château de l'Eclair
69400 LIERGUES
non comparante

Monsieur Patrick VILAIRE
934 rue du Château de l'Eclair
69400 LIERGUES
non comparant

Maître Pascal RAYNAUD pris en sa qualité de liquidateur
judiciaire de la société Cabinet d'Architecture Philippe
MARTIN,
2 rue de la Presse
03100 Montluçon
non comparant

Monsieur Philippe MARTIN
9-11 Boulevard de Russie
03200 VICHY
représenté par Me Jean-christophe LARRIEU, avocat au barreau
de PARIS - #10073

Société Mutuelle des Architectes Français
9 rue de l'Amiral Hamelin
75016 PARIS
représentée par Me Jean-christophe LARRIEU, avocat au barreau
de PARIS - #10073

S.A. KBC BANK agissant par l'intermédiaire de succursale
française sise à Lezennes (59260) - Synergie Parc - 6, rue
Nicolas Appert
Avenue du Port 2
1080 MOLENBEEK-ST JEAN -BRUXELLES
représentée par Me Denis-clotaire LAURENT, avocat au barreau
de PARIS - #R0010

S.A.R.L. MCA - Menuiserie Charpente Artisanale
Rue du Torpilleur Sirocco
ZI de Geoffroy
63300 THIERS
représentée par Me Jocelyne DULAC, avocat au barreau de
PARIS - #R1541

S.A. AXA FRANCE IARD
assureur de la S.A.R.L. MCA - Menuiserie Charpente Artisanale
313 terrasse de l'Arche
92000 NANTERRE
représentée par Me Dominique LACAN, avocat au barreau de
PARIS - #E0491

S.A.R.L. GUNES
16 bis rue Gilbert Roux
03000 CUSSET
non comparante

INTERVENANT VOLONTAIRE

S.A.S. APAVE SUDEUROPE
8 rue Jean-Jacques Vermezza
13322 MARSEILLE CEDEX
représentée par Me Sylvie BERTHIAUD, avocat au barreau de
LYON - LYON

DÉBATS

A l'audience du 11 Mars 2016, tenue publiquement, présidée par
Didier FORTON, Premier vice-président adjoint, assisté de
Olivier ALIDAL, Greffier,

Nous, Juge des référés, assisté de notre greffier, après avoir
entendu les parties comparantes ou leurs conseils, avons rendu la
décision suivante :

Vu l'assignation en référé délivrée le 12 Janvier 2016,
13 Janvier 2016, 14 Janvier 2016, 15 Janvier 2016, 18 Janvier

2016, 19 Janvier 2016 aux fins notamment de voir ordonner une mesure d'expertise ;

Vu les conclusions déposées et soutenues oralement à l'audience par la S.A. APAVE, le Syndicat des copropriétaires 10 RUE DU PRESIDENT WILSON 03200 VICHY, la S.A.R.L. MCA - Menuiserie Charpente Artisanale, Maître Michèle LEBOSSE, Roselyne DUTHEIL, Alain ABITBOL, Pascale ABITBOL, René ABITBOL, Annyvonne ABITBOL, Maurice BOURRIGAUD, la S.A. AXA FRANCE IARD, S.A. KBC BANK,

Par conclusions déposées à l'audience Maître Michèle LEBOSSE, agissant en qualité de mandataire ad'hoc de la société EURL PARC ROYAL maintient ses demandes initiales, elle conclut par ailleurs, à la compétence de la juridiction de céans ;

Elle fait valoir qu'elle ne s'oppose pas aux demandes de complément de mission de la S.A. KBC BANK et de la S.A.S. APAVE SUREUROPE mais s'oppose aux demandes de complément d'expertise sur le fondement de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation, elle soutient que le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Paris a déjà rejeté les demandes ayant pour objet l'étendue de la garantie d'achèvement ;

Par conclusions déposées à l'audience la S.A.R.L. MCA - Menuiserie Charpente Artisanale conclut à l'incompétence territoriale du juge de référés et sollicite subsidiairement un complément d'expertise tendant à se faire communiquer la comptabilité du chantier afin de pouvoir chiffrer les factures restant dues aux entreprises ainsi que les retenus de garantie ; elle sollicite en outre que l'expert décrive les travaux qui n'ont pas été réalisés en raison de l'interruption du chantier ainsi que les travaux qui n'ont pas été prévus ou souhaités dans le cadre de l'opération de rénovation ;

Par conclusions déposées à l'audience la S.A. APAVE sollicite sa mise hors de cause alors que la S.A.S. APAVE SUREUROPE déclare intervenir volontairement et sollicite un complément de la mission de l'expert à l'effet de distinguer ce qui relève de malfaçons et de l'inachèvement des travaux ou de prestations qui n'étaient pas prévues dans le cadre de l'opération de rénovation ;

Par conclusions déposées à l'audience la S.A. KBC BANK fait valoir qu'elle donne son accord à la mesure d'expertise et sollicite que soit distingués les travaux de réparation des malfaçons ainsi que les travaux induits par les travaux de réfections des dites malfaçons d'une part, et les travaux devant intervenir simultanément mais ne correspondant ni à des travaux de réfection des malfaçons ni à des travaux induits par la réfection des malfaçons d'autre part et de distinguer dans les travaux de reprise de malfaçon entre les travaux de reprise des malfaçons qui rendent l'ouvrage impropre à son utilisation d'une part, et les travaux de reprise des malfaçons qui ne rendent pas l'ouvrage ou l'élément impropre à son utilisation d'autre part ;

Par conclusions déposées à l'audience Roselyne DUTHEIL, Alain ABITBOL, Pascale ABITBOL, René ABITBOL, Annyvonne BOURRIGAUD, Maurice BOURRIGAUD concluent à la compétence de la juridiction de céans et sollicite un complément de mission de l'expert afin qu'il distingue ce qui relève de l'achèvement de travaux tels que prescrite par les dispositions de

l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation de l'achèvement des travaux tels que prévus par les plans et le descriptif des travaux tels qu'annexés aux actes de vente des concluaunts et de l'achèvement des travaux tels que prévus par les plans et le descriptif des travaux tels qu'adressés par L'EURL PARC ROYAL à la société KBC BANK ;

Vu les conclusions déposées à l'audience pour un plus ample exposé des prétentions et moyens des parties conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de Procédure Civile ;

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la compétence de la juridiction de céans :

Attendu que pour statuer sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile la juridiction compétente est le Président du tribunal susceptible de connaître de l'instance au fond ou celui du tribunal dans le ressort duquel les mesures d'instruction in futurum sollicitées doivent, même partiellement, être exécutées ;

Qu'en l'espèce le tribunal de grande instance de Paris est susceptible de connaître de l'instance au fond et qu'il y aura lieu en conséquence de rejeter l'exception d'incompétence ;

Sur les demandes de la société APAVE et de la SAS APAVE SUDEUROPE

Attendu qu'il apparaît que la S.A. APAVE n'est pas contractante avec L'EURL PARC LE ROYAL ; qu'il y aura lieu en conséquence de la mettre hors de cause ;

Attendu par ailleurs, que la convention de contrôle technique de la construction a été conclue entre L'EURL PARC LE ROYAL et la société CETE APAVE SUDEUROPE, aux droits de laquelle vient la S.A.S. APAVE SUDEUROPE ; qu'il y aura lieu en conséquence de la recevoir en son intervention volontaire ;

Sur le principe de l'expertise :

Attendu qu'en vertu de l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve des faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé ;

Attendu qu'en l'état des arguments développés par les parties comparantes et au vu des documents produits, le motif légitime prévu par l'article 145 du Code de procédure civile est établi ;

Sur l'étendue de la mission d'expertise :

Attendu qu'il apparaît que la juridiction du fond est saisi du litige concernant l'inachèvement des travaux et que c'est dans ce cadre que le juge de la mise en état, saisi antérieurement à la juridiction de référé, a débouté les parties de leur demande d'expertise sur le fondement de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu à ce titre qu'il convient de rappeler que la saisine antérieure du le juge de la mise en état a pour effet de dessaisir la

juridiction de référé ;

Qu'au surplus, les questions portant sur l'achèvement des travaux relèvent de l'appréciation du juge du fond et non pas de celle d'un expert ;

Attendu dès lors, qu'il ne sera pas fait droit aux demandes tendant à ce que la mission d'expertise concerne l'achèvement des travaux ;

Attendu en revanche qu'il sera fait droit aux demandes concernant l'interruption des travaux et le décompte entre les parties ainsi que celle concernant les travaux rendant ou non l'ouvrage impropre à sa destination alors que le surplus des demandes de complément de mission apparaît correspondre à la mission et aux pouvoirs qui seront dévolus à l'expert ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par ordonnance réputée contradictoire en premier ressort,

Vu l'article 145 du Code de procédure civile,

Rejetons l'exception d'incompétence ;

Mettons la S.A. APAVE hors de cause ;

Recevons la S.A.S. APAVE SUDEUROPE en son intervention volontaire ;

Donnons acte des protestations et réserves formulées en défense ;
Ordonnons une mesure d'expertise ;

Désignons en qualité d'expert :

Madame Catherine VIELLESCAZES
16 rue Pascal
75005 PARIS
☎ :01 53 01 90 80

lequel pourra prendre l'initiative de recueillir l'avis d'un autre technicien, mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne,

avec mission de :

> relever et décrire les désordres et malfaçons allégués expressément dans l'assignation et affectant l'immeuble litigieux, ainsi que les non conformités allégués au regard des documents contractuels liant les parties ;

> en détailler l'origine, les causes et l'étendue, et fournir tous éléments permettant à la juridiction de déterminer à quels intervenants ces désordres, malfaçons sont imputables, et dans quelles proportions ;

> indiquer les conséquences de ces désordres, malfaçons quant à la solidité, l'habitabilité, l'esthétique du bâtiment, et, plus généralement quant à l'usage qui peut en être attendu ou quant à la conformité à sa destination ;

➤ dire si les travaux ont été conduits conformément aux documents contractuels et aux règles de l'art ;

➤ distinguer dans les travaux de reprise de malfaçons entre les travaux de reprise des malfaçons qui rendent l'ouvrage impropre à son utilisation d'une part, et les travaux de reprise des malfaçons qui ne rendent pas l'ouvrage ou l'élément impropre à son utilisation d'autre part ;

➤ décrire les travaux qui n'ont pas été réalisés en raison de l'interruption du chantier ;

➤ décrire les travaux qui n'ont pas été prévus ou souhaités dans le cadre de l'opération de rénovation par L'EURL PARC ROYAL ;

➤ donner son avis sur les solutions appropriées pour y remédier, telles que proposées par les parties ; évaluer le coût des travaux utiles à l'aide de devis d'entreprises fournis par les parties ;

➤ donner son avis sur les préjudices et coûts induits par ces désordres, malfaçons ou non conformités et sur leur évaluation, dès lors que ces demandes sont présentées de manière motivée ;

➤ rapporter toutes autres constatations utiles à l'examen des prétentions des parties ;

➤ donner, le cas échéant, son avis sur les comptes entre les parties ;

En cas d'urgence ou de péril en la demeure reconnus par l'expert, autorisons le demandeur à faire exécuter, à ses frais avancés et pour le compte de qui il appartiendra, sous la direction du maître d'œuvre et par des entreprises qualifiées de son choix, les travaux estimés indispensables par l'expert qui, dans ce cas, déposera un pré-rapport précisant la nature, l'importance et le coût de ces travaux ;

Déons que pour procéder à sa mission l'expert devra :

⇒ convoquer et entendre les parties, assistées, le cas échéant, de leurs conseils, et recueillir leurs observations à l'occasion de l'exécution des opérations ou de la tenue des réunions d'expertise ;

⇒ se faire remettre toutes pièces utiles à l'accomplissement de sa mission, notamment, s'il le juge utile, les pièces définissant le marché, les plans d'exécution, le dossier des ouvrages exécutés ;

⇒ se rendre sur les lieux et si nécessaire en faire la description, au besoin en constituant un album photographique et en dressant des croquis ;

⇒ à l'issue de la première réunion d'expertise, ou dès que cela lui semble possible, et en concertation avec les parties, définir un calendrier prévisionnel de ses opérations ; l'actualiser ensuite dans le meilleur délai :

→ en faisant définir un enveloppe financière pour les investigations à réaliser, de manière à permettre aux parties de préparer le budget nécessaire à la poursuite de ses opérations ;

→ en les informant de l'évolution de l'estimation du

montant prévisible de ses frais et honoraires et en les avisant de la saisine du Juge du contrôle des demandes de consignation complémentaire qui s'en déduisent ;

→ en fixant aux parties un délai pour procéder aux interventions forcées ;

→ en les informant, le moment venu, de la date à laquelle il prévoit de leur adresser son document de synthèse ;

☛ au terme de ses opérations, adresser aux parties un document de synthèse, sauf exception dont il s'expliquera dans son rapport (par ex : réunion de synthèse, communication d'un projet de rapport), et y arrêter le calendrier de la phase conclusive de ses opérations ;

→ fixant, sauf circonstances particulières, la date ultime de dépôt des dernières observations des parties sur le document de synthèse ;

→ rappelant aux parties, au visa de l'article 276 alinéa 2 du Code de procédure civile, qu'il n'est pas tenu de prendre en compte les observations transmises au delà de ce délai.

Fixons à la somme de 5000 euros le montant de la provision à valoir sur les frais d'expertise qui devra être consignée par la partie demanderesse à la Régie d'avances et de recettes du Tribunal de Grande Instance de Paris (escalier D, 2ème étage) au plus tard le 15 Juin 2016 inclus ;

Disons que faute de consignation de la provision dans ce délai impératif, ou demande de prorogation sollicitée en temps utile, la désignation de l'expert sera caduque et de nul effet ;

Disons que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 248, 263 à 284-1 du Code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris (Contrôle des Expertises, Escalier P, 3ème étage) avant le 15 décembre 2016, sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile de manière motivée auprès du Juge du Contrôle ;

Disons que l'exécution de la mesure d'instruction sera suivie par le Juge du service du contrôle des expertises, Escalier P, 3^e étage, spécialement désigné à cette fin en application des articles 155 et 155-1 du même code ;

Condamnons la demanderesse aux dépens.

Rappelons que l'exécution provisoire est de droit.

Rejetons le surplus des demandes ;

Fait à Paris le 15 avril 2016

Le Greffier,

Le Président,

Olivier ALIDAL

Didier FORTON

SERVICE DE LA RÉGIE :
4 boulevard du Palais escalier D, Entresol 1
75055 PARIS RP
ACCURIL OUVERT DU :
lundi au vendredi de 9 h 30 heures à 12 heures et de 13
heures à 16 heures
☎ 01.44.32.57.66 et 01.44.32.58.10
Fax 01.44.32.53.46
ou regie.tgi-paris@justice.fr

Sont acceptées les modalités de paiements suivantes :

- > virement bancaire aux coordonnées suivantes :
IBAN : FR76 1007 1750 0000 0010 0022 487
BIC : TRFUPFR1
on indique impérativement le libellé suivant :
C7 "Prénom et Nom de la personne qui paye" pour prénom et nom du
consignataire indiqué dans la déclaration + Numéro de RG initial
- > chèque établi à l'ordre du régisseur du TGI de Paris (en cas de paiement par
le biais de l'avocat uniquement chèque CARPA ou chèque tiré sur compte
professionnel)
- > à défaut, espèces jusqu'à 1.000,00€ maximum

Le règlement doit impérativement être accompagné d'une copie de
la présente déclaration. En cas de virement bancaire, cette déclaration doit
être envoyée au préalable à la régie (par courrier, e-mail ou fax).

Expert : Madame Catherine VIELLESCEZES
Consignation : 5000 € par Madame Michèle LEBOSSE
administrateur judiciaire, agissant en qualité de mandataire
ad hoc de la société EURL PARC ROYAL dont le siège social
est 23 rue d'Anjou à 75006 Paris
le 15 Juin 2016
Rapport à déposer le : 15 Décembre 2016
Juge chargé du contrôle de l'expertise :
Service du contrôle des expertises - Escalier P - 3^{ème} étage

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 14 mars 2017**

N° RG :
17/51550

N° :14

Assignations du :
13, 16, 17 et 19
Janvier 2017

N° Init : 16/51207

par Myriam ZYLBERMAN, Vice-Président au Tribunal de Grande
Instance de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,
Assistée de Julie DESHAYE, Greffier,

EXPERTISE

DEMANDEUR

Maitre Michèle LEBOSSÉ
agissant en qualité de mandataire ad hoc de la société EURL PARC
ROYAL
47 bis avenue Bosquet
75007 PARIS
représenté par Me Paul-philippe MASSONI, avocat au barreau de PARIS
- #L0220

DEFENDEURS

Monsieur Patrick VILAIRE
934 rue du Château de l'Eclair
69400 LIBERGUES
non comparant

Monsieur Jean-François GAZET
Caserne Lange
05, Bd de l'Hautil
95300 PONTOISE
non comparant

1 copie expert+
9Copies exécutoires
délivrées le:

Société SELAFA MJA
Prise en la personne de Me Valérie LELOUP-THOMAS en qualité
de liquidateur judiciaire de la société EURL PARC ROYAL
102 rue du Faubourg Saint-Denis
75010 PARIS
représentée par Me Jean-paul PETRESCHI, avocat au barreau de PARIS
- #K0079

Madame Christiane STIERNON
1 rue du Vieux Four
03200 LE VERNET
non comparante

Monsieur Jacques STIERNON
1 rue du Vieux Four
03200 LE VERNET
non comparant

Madame Josiane PERCHERON
6 boulevard de Tassigny
03200 VICHY
non comparante

Monsieur Bernard PERCHERON
6 boulevard de Tassigny
03200 VICHY
non comparant

Madame Cyrille GAUMARD
53 rue de Clichy
75009 PARIS
non comparante

Monsieur Patrice LOUBEAU
53 rue de Clichy
75009 PARIS
non comparant

Madame Annyvonne BOURRIGAUD
20 avenue Joseph Agid - Bat C
63130 ROYAT
représentée par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de PARIS -
#J0149

Madame Pascale VILAIRE
934 rue du Château de l'Eclair
69400 LIERGUES
non comparante

Société QBE INSURANCE LIMITED
assureur de la société GUNES, agissant par l'intermédiaire de sa
succursale française
Tour A
110 Esplanade du Général de Gaulle
92931 LA DEFENSE CEDEX
représentée par Me Benoît GRANGE, avocat au barreau de PARIS -
#A0127

Maître Pascal RAYNAUD
pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Cabinet
d'Architecture Philippe MARTIN
2 rue de la Preale
03100 MONTLUCON
non comparant

Monsieur Philippe MARTIN
9-11 Boulevard de Russie
03200 VICHY
représenté par Me Anne-sophie PUYBARET, avocat au barreau de
PARIS - #J0073

MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS - MAF
assureur de Monsieur Philippe MARTIN
9 Rue de l'Amiral Hamelin
75016 PARIS
représentée par Me Anne-sophie PUYBARET, avocat au barreau de
PARIS - #J0073

S.A. KBC BANK
Synergie Parc - 6 rue Nicolas Appert
59260 LEZENNES
représentée par Me Denis-clotaire LAURENT, avocat au barreau de
PARIS - #R0010

S.A.R.L. MCA - MENUISERIE CHARPENTE ARTISANALE
Rue du torpilleur Sirocco
ZI de Geffroy
63300 THIERS
non comparante

S.A. AXA FRANCE IARD
en qualité d'assureur de la SARL MCA
313 Terrasse de l'Arche
92000 NANTERRE
non comparante

S.A.R.L. GUNES
16 bis rue Gilbert Roux
03300 CUSSET
non comparante

SAS APAVE SUD EUROPE
8 rue Jean-Jacques Vernazza
13322 MARSEILLE CEDEX 16
représentée par Me Sylvie BERTHIAUD, avocat au barreau de LYON -
LYON

S.C.P. CARRIERE DE BOISSY - LABBE DE MONTAIS - ROUVET
Notaires associés
1 rue Antoinette Mizon
03300 CUSSET
représentée par Me Philippe COLLET, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

Monsieur David DA CONCEICAO
8 rue du Portugal
03200 VICHY
non comparant

Monsieur Maurice BOURRIGAUD
20 avenue Joseph Agid - Bat C
63130 ROYAT
représenté par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de PARIS -
#J0149

**Syndicat des Copropriétaires du 10 RUE DU PRESIDENT
WILSON 03200 VICHY**
représenté par son Syndic la société SQUARE HABITAT CREDIT
AGRICOLE CENTRE FRANCE
3 avenue de la Libération
63000 CLERMONT FERRAND
non comparante

Madame Roselyne DUTHEIL
10 rue des Maronniers
75016 PARIS
représentée par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de PARIS -
#J0149

Monsieur Alain ABITBOL
1 rue Villaret de Joyeuse
75017 PARIS
représenté par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de PARIS -
#J0149

Madame Pascale ABITBOL
1 rue Villaret de Joyeuse
75017 PARIS
représentée par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de PARIS -
#J0149

Monsieur René ABITBOL
24 rue Saint Ferdinand
75017 PARIS
représenté par Me James DUPICHOT, avocat au barreau de PARIS -
#J0149

Madame Sandra GAZET
Caserne Lange
05, Bd de l'Hautl
95300 PONTOISE
comparante

DÉBATS

A l'audience du 21 Février 2017, tenue publiquement, présidée par
Myriam ZYLBERMAN, Vice-Président, assistée de Julie DESHAYE,
Greffier,

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

La société EURL PARC ROYAL a entrepris en 2011 la rénovation-transformation d'un ensemble immobilier sis 10-12 rue du Président Wilson à Vichy (03200) en vue de sa vente par lots, en l'état futur d'achèvement.

Du fait de la défaillance de l'EURL PARC ROYAL, Maître Michèle LEBOSSE était désignée, par ordonnance du Tribunal de Commerce du 29 juillet 2014 suivie d'une ordonnance rectificative du 24 octobre 2014, en qualité de mandataire ad'hoc de ladite société.

Suivant jugement rendu le 08 septembre 2015 le Tribunal de commerce de Paris ouvrait une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de l'EURL PARC ROYAL.

Au cours des opérations menées par Maître Michèle LEBOSSE, il est apparu que de nombreux désordres et malfaçons affectaient l'ensemble immobilier concerné.

C'est dans ces conditions et par ordonnance du 15 avril 2016, le juge des référés a ordonné une mesure d'expertise et a désigné Mme Catherine VIELLECAZES en qualité d'expert.

Par ordonnance du 2 novembre 2016 les opérations d'expertise ont été rendues communes à la SCP CARRIER DE BOISSY- LABBE DE MONTAIS- ROUVET, notaires.

Il est apparu, à l'occasion des opérations d'expertise, que des désordres, malfaçons et non conformités affectaient également d'autres parties non initialement visées.

Par acte d'huissier en date des 13, 16, 17 et 19 janvier 2017, Maître Michèle LEBOSSE a fait délivrer une assignation aux défendeurs en tête des présentes devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris, aux fins d'ordonner une extension de mission s'agissant des désordres décrits dans l'assignation.
Elle demande à ce que les dépens soient réservés.

Par conclusions déposées et soutenues à l'audience du 21 février 2017, la SCP CARRIER DE BOISSY LABBE DE MONTAIS ROUVET, formule protestations et réserves sur la demande d'extension de mission.

Par conclusions déposées et soutenues à cette audience, la SAS APAVE SUDEUROPE s'en rapporte sur le mérite de la demande et demande à ce que les dépens soient réservés.

Les autres parties présentes et/ou représentées ont émis les protestations et réserves d'usage.

M. et Mme STIERNON, M. et Mme FERCHERON, Mme GAUMARD Cyrille, M. LOUBEAU Patrice, Mme VILAIRE Pascale, Me RAYNAUD Pascal, la SARL MCA-MENUISERIE CHARPENTE ARTISANALE, la SA AXA FRANCE IARD, la SARL GUINES, M. DA CONCEIDO David, le Syndicat des copropriétaires du 10 rue du Président Wilson et M. VILAIRE Patrick n'étaient ni présents ni représentés.

L'affaire a été mise en délibéré au 14 mars 2017, date de la présente ordonnance.

SUR QUOI. NOUS, JUGE DES RÉFÉRÉS

Vu les dispositions des articles 331 et 333 du code de procédure civile;

Vu l'ordonnance rendue le 15 avril 2016 par le Juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Paris (n° RG 16/51207) instaurant une mesure d'expertise ;

Vu l'ordonnance rendue le 2 novembre 2016 par le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Paris (n° RG 16/58075) ayant déclaré communes à la SCP CARRIER DE BOISSY- LABBE DE MONTAIS ROUVET les opérations d'expertise,

Vu l'avis de l'expert Mme Catherine VIEILLECAZES du 3 janvier 2017, indiquant qu'elle donnait son accord à la demande d'extension de mission conformément aux dispositions de l'article 245 alinéa 3 du code de procédure civile,;

En droit, le juge des référés peut, en application des articles 148 et 149 du code de procédure civile, accroître l'étendue des mesures prescrites ou modifier une mesure d'instruction.

En l'espèce, Maître Michèle LEBOSSE justifie, notamment par le compte rendu n°6 de la société PN DUCATEL, de la note technique sur visite préalable de QUALICONSULT ainsi que du rapport du Bureau d'études structures ICS, de ce que des désordres, malfaçons et non conformités affectent également :

- la structure de la toiture terrasse des garages, à usage de terrasse circulaire accessibles pour les appartements situés au niveau supérieur,
- le support lui-même ainsi que le complexe d'étanchéité de cette terrasse,
- les planchers de type 1 des deuxième et troisième niveaux d'étages

Maître Michèle LEBOSSE justifie donc d'un motif légitime pour obtenir la mesure d'extension réclamée dès lors qu'est établi un intérêt manifeste à pouvoir opposer à l'ensemble des parties les résultats des constatations de l'expert sur ces points apparus postérieurement à sa désignation.

Le surcoût de cette mesure devant être supporté par Maître Michèle LEBOSSE qui devra procéder à une consignation complémentaire dans les termes du dispositif ci-dessous.

Les dépens devront être supportés par Maître Michèle LEBOSSE, la demande étant fondée sur l'article 143 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant par remise au greffe le jour du délibéré après débats en audience publique, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir, mais dès à présent, tous droits et moyens des parties réservés,

Donnons acte des protestations et réserves émises ;

Étendons la mission d'expertise judiciaire telle que fixée par l'ordonnance du 15 avril 2016 (n° RG 16/51207) à l'examen de l'ensemble des désordres, malfaçons et non conformités affectant :

- la structure de la toiture-terrasse des garages ainsi que le support lui-même et le complexe d'étanchéité de la terrasse circulaire accessible aux appartements et dépendant de l'ensemble immobilier sis 10/12 rue du Président Wilson à VICHY,
- les planchers de type 1 des deuxième et troisième niveaux d'étages dudit ensemble immobilier

Disons que l'expert devra en rechercher les causes et origines, dire si ces travaux ont été exécutés conformément aux conventions des parties et aux règles de l'art, et à défaut décrire les malfaçons et les désordres, se prononcer sur le coût des travaux réparatoires, y compris les coûts et sujétions annexes, et évaluer tous préjudices subis, ainsi qu'examiner les travaux confortatifs provisoires, afin qu'en soit définitivement arrêté les montants relatifs aux travaux eux-mêmes, aux coûts annexes, aux honoraires et autres coûts divers ;

Disons que l'extension de la mission d'expertise judiciaire est commune et opposable à l'ensemble des défendeurs à la présente instance ;

Disons que Maître Michèle LEBOSSE devra consigner la somme de 1.500 € au titre de la provision complémentaire nécessaire à la poursuite des opérations d'expertise ainsi étendues, laquelle somme devra être versée entre les mains du régisseur d'avances et de recettes du Greffe jusqu'au 14 avril 2017 inclus ;

Disons que faute de consignation dans le délai sus-visé, les opérations d'expertise devront se poursuivre sans tenir compte de la présente extension ;

Disons que l'Expert devra préciser pour toute provision complémentaire ultérieurement sollicitée auprès du service du contrôle des expertises la proportion afférente à la présente extension ;

Disons que l'Expert devra dans un délai d'un mois à compter du versement de la provision complémentaire ordonnée par la présente décision :

1°) fixer une date limite pour des mises en cause éventuelles ultérieures et, en tout état de cause, dans un délai qui ne pourra être supérieur à six mois à compter de la présente ordonnance,

2°) déterminer un calendrier d'exécution des opérations d'expertise restant à effectuer, lequel calendrier comprendra, notamment, une date d'envoi de sa note de synthèse et une date limite pour l'envoi des dires récapitulatifs préalablement au dépôt du rapport définitif,

Disons que le délai de dépôt du rapport définitif est prorogé d'un délai supplémentaire de trois mois ;

Rappelons que le magistrat chargé du contrôle des expertises est compétent pour statuer sur toute difficulté relative aux opérations d'expertise ;

Disons que le greffe fera parvenir la présente ordonnance à l'expert désigné,

Laissons les dépens à la charge de Maître Michèle LEBOSSE ;

Rejetons le surplus des demandes ;

Rappelons que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit en application de l'article 514 du Code de procédure civile,

FAIT A PARIS, le 14 mars 2017

Le Greffier,

Le Président,

Julie DESHAYE

Myriam ZYLBERMAN

SERVICE DE LA RÉGIE :
4 boulevard du Palais escalier D, Entresol 1
75055 PARIS RP
ACCUEIL OUVERT DU :
lundi au vendredi de 9 h 30 heures à 12 heures et de 13 heures à 16 heures
☎ 01.44.32.56.71 - 01.44.32.59.33 - 01.44.32.64.63
Fax 01.44.32.53.46
✉ regie.tri-paris@justice.fr

Sont acceptées les modalités de paiements suivantes :

- > virement bancaire aux coordonnées suivantes :
IBAN : FR76 1007 1750 0000 0010 0022 487
BIC : TRFVFRP1
en indiquant impérativement le libellé suivant :
C7 "Prénom et Nom de la personne qui paye" pour prénom et nom du consignataire
indiqué dans la décision + Numéro de RG Initial
- > chèque établi à l'ordre du régisseur du TGI de Paris (en cas de paiement par le biais de l'avocat uniquement chèque CARPA ou chèque tiré sur compte professionnel)
- > à défaut, espèces jusqu'à 1.000,00€ maximum

Le règlement doit impérativement être accompagné d'une copie de la présente décision. En cas de virement bancaire, cette décision doit être envoyée au préalable à la régie (par courrier, courriel ou fax).