

**SCP LE DOUCEN - CANDON &
ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice

8 Place de la Comédie

34000 Montpellier

☎ 04.67.66.05.53

☎ FAX : 04.67.66.56.38

E-MAIL :

CONTACT@LEDOUCEN-

CANDON-HUISSIERS.COM

CDCFR2440031000010000169

763Z07 CDCGFRPPXXX CB-

PAIEMENT EN LIGNE

WWW.LEDOUCEN-CANDON-

HUISSIERS.COM

EXPEDITION

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE

(Décret n° 2016-230 du 26-02-
2016)

Total T.T.C. Euros 362,20



MD42272_72

21/0569 - SCI ADAM - COTSFTIS

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE TROIS AOUT

A PARTIR DE QUINZE HEURES

Et

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE HUIT AOUT

A PARTIR DE DOUZE HEURES

A la demande de :

La SELARL ETUDE BALINCOURT immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 824 797 286, ayant son siège 29 rue des Lombards à 30000 NIMES ;

Prise en son établissement sis 7 rue André Michel à 34000 MONTPELLIER.

Représenté par Maître Guillaume LARCENA, es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de :

Monsieur Jean Alexandre Marie COTSFTIS né le 03/04/1936, de nationalité française, domicilié 8 rue Saint Pierre 11230 CHALABRE ;

Désigné à ladite fonction suivant jugement prononçant la liquidation judiciaire rendu par le Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 08/03/1996 ; venant aux droits de Maître Luc MARION suivant ordonnance présidentielle en date du 18/01/2018.

Madame Joëlle Lucienne DENIS épouse COTSFTIS née le 13/04/1942 à SOUK EL ARBA (TUNISIE), de nationalité française, domiciliée 8 rue Saint Pierre 11230 CHALABRE

Désigné à ladite fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 29/05/1998 ; venant aux droits de Maître Luc MARION suivant ordonnance présidentielle en date du 18/01/2018.

Pour lesquels domicile est élu au Cabinet de Maître Emmanuelle MASSOL, Avocat au Barreau de Montpellier, membre de la SELARL AMMA AVOCATS ayant son siège social 8 rue André Michel à 34000 MONTPELLIER, qui se constitue sur la présente poursuite, au cabinet duquel pourront être notifiées toutes significations relatives à la procédure.

A l'encontre de

Monsieur COTSFTIS Jean, Alexandre, Marie, né le 03/04/1936 à MONTPELLIER (FRANCE), de nationalité française, domicilié 8 RUE SAINT PIERRE 11230 CHALABRE

Madame COTSFTIS Joëlle Lucienne née DENIS le 13/04/1942 à SOUK EL ARBA (TUNISIE), de nationalité française, domiciliée 8 RUE SAINT PIERRE 11230 CHALABRE

Agissant en vertu :

De la minute d'une ordonnance rendue sur requête par la Présidente du Tribunal Judiciaire de Montpellier en date 02/05/2022 faisant suite à une requête en date du 24/03/2022 présentée le 22/04/2022.

Faisant suite à :

De précédents passages à l'adresse des biens, objet de la présente procédure, afin de déterminer l'emplacement des lots et obtenir toutes informations relatives à l'identité du syndic de copropriété et des occupants ;

Un affichage invitant à prendre contact avec mon Etude placardée sur chacune des portes de garage.

L'emplacement des lots et l'identité du syndic ayant été identifiés ;

Un plan de situation des lots ayant pu être obtenu.

Je soussigné Pierre CANDON, Huissier de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle LE DOUCEN – CANDON & Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, ayant son siège 8 Place de la Comédie à 34000 MONTPELLIER,

Certifie m'être rendu ce jour à l'adresse des lots propriété de Monsieur Jean COTSFTIS et de Madame Joëlle COTSFTIS, situés 89 rue Portalière des Masques à 34000 MONTPELLIER ; afin de procéder à leur description en vue de leur vente.

Ou j'ai procédé et constaté ce qui suit :

Les biens immobiliers dont s'agit sont situés :

COMMUNE de : MONTPELLIER (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété, cadastré en ladite commune section KM numéro 135, pour une contenance cadastrale de 4 ares et 9 centiares situé 89 rue Portalière des Masques à 34000 MONTPELLIER.

Constituant les lots numéro :

-Trois (3) représentant les 11/100ème
et

-Cinq (5) représentant les 11/100ème
Et

-Six (6) représentant les 11/100ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître Brigitte CASTANIE, Notaire à VILLENEUVE-LES-MAGUELONNE (HERAULT) en date du 31/12/1987 publié à la Conservation des Hypothèques de Montpellier (HERAULT) les 27/01/1988 et 05/04/1988 au volume 382 sous le numéro 473.

Matrice Cadastre : Centre des Impôts Fonciers, Département de l'HERAULT, Service Cadastral de MONTPELLIER

Certifié conforme aux documents cadastraux.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à :

Monsieur COTSFTIS Jean, Alexandre, Marie, né le 03/04/1936 à MONTPELLIER (FRANCE), de nationalité française, domicilié 8 RUE SAINT PIERRE 11230 CHALABRE

Madame COTSFTIS Joëlle Lucienne née DENIS le 13/04/1942 à SOUK EL ARBA (TUNISIE), de nationalité française, domiciliée 8 RUE SAINT PIERRE 11230 CHALABRE

Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Brigitte CASTANIE, Notaire à VILLENEUVE-LES-MAGUELONNE (HERAULT) en date du 31/12/1987 publié les 29/02/1988 et 01/06/1988 au volume 386 sous le numéro 6

DESCRIPTION :

Le 03/08/2022 à partir de 15 heures.

Conformément aux dispositions de l'article R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, je suis accompagné de Monsieur Marc GUARINIELLO de la SAS MAG EXPERTISE sise 51 Les Cabanes de Carnon à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS, Diagnostiqueur.

Nous sommes accompagnés par Monsieur Ivan STALEV, locataire ainsi déclaré du garage numéro 2 (Lot 5).

Monsieur STALEV procède à l'ouverture de la porte de garage.

Lot n° 5 – portant le numéro 2 : (Photo 1)

Composition/ Etat des lieux :

La description du lot ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

L'encombrement du local empêche une bonne visualisation des surfaces.

Le garage est fermé par une porte métallique rouillée endommagée. L'une des baguettes métallique scouvre joint est dé-fixée en son bas. (Photo 2 et 3)

Le seuil extérieur en béton est fissuré. (Photos 4 et 5)

Le sol est couvert d'une dalle béton non lisse comportant une bonde d'évacuation approximativement en parte centrale du local. La dalle est couverte de salissures et détrit. (Photos 6 et 7)

Les murs sont constitués en parpaings jointés non peints, non crépis. (Photos 8 à 10)

La couverture est constituée de tôles ondulées en fibrociment amianté, en état d'usage. (Photo 11)

Le mur en face en entrant est affecté d'un mouvement de structure consistant en une fissuration en escalier sur les deux tiers de la hauteur. (Photo 12)

Le lot comprend une arrivée d'eau. (Photos 13 et 14)

Renseignements fournis par l'occupant :

Monsieur STALEV me déclare :

- Qu'il n'y a pas d'eau ;. Que le système ne fonctionne pas.
- Qu'il est locataire du garage depuis plus de 3 ans pour un loyer mensuel de 50 euros.
- Qu'il retrouvera sous peu le contrat de location.

A l'issue des opérations, Monsieur STALEV referme le lot.

Le 08/08/2022 à partir de 12 heures.

Conformément aux termes de l'ordonnance me commettant, je me trouve accompagné de Monsieur Adrien AMADOU, Serrurier, ainsi que de deux témoins majeurs en les personnes de : Monsieur CROS Michel et Madame MICHEL Gisèle.

Faute de réaction aux affichages réalisés, j'ai fait procéder à l'ouverture des portes.

Conformément aux dispositions de l'article R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, je suis en outre accompagné de Monsieur Marc GUARINIELLO de la SAS MAG EXPERTISE sise 51 Les Cabanes de Carnon à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS, Diagnostiqueur.

Lot n° 6 – portant le numéro 1 : (Photo 15)

Composition/ Etat des lieux :

La description du lot ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

La porte métallique est affectée de piqures de rouille et graffitis.

Le seuil extérieur en béton est fissuré, affecté de dégradations. (Photo 16)

Le garage est encombré de quantité d'effets mobiliers et matériels empêchant une bonne visualisation des surfaces. (Photo 17)

Présence d'une dalle en sol, couverte de gravillons.

Approximativement en partie centrale du local, présence d'une grille avaloir. (Photo 18)

Les murs sont en parpaings, jointés, non peints, non crépis. (Photos 19 et 20)

La couverture est constituée de plaques de fibrociment présentant du jour en un endroit. (Photos 21 et 22)

Présence d'un interrupteur, de fusible et d'un disjoncteur en imposte du portail de garage. (Photo 23)

L'électricité ne fonctionne pas.

Renseignements fournis par l'occupant :

Néant. Aucun occupant n'a pu être rencontré. Aucune information n'a pu être obtenue. L'affichage préalable sur porte a été vain.

Lot n° 3 – portant le numéro 5 : (Photo 24)

Composition/ Etat des lieux :

Une porte de garage couverte de rouille présentant un décalage au niveau de sa fixation basse. L'interstice est rempli d'un amas d'herbe séchée. Certaines barres couvre joint sont partiellement décollées. (Photos 25 et 26)

Le garage est vide exception faite d'étagères murales ancrées en sol et fixées sur mur. (Photo 27)

Le sol est constitué d'une dalle béton comportant une bonde avaloir. (Photo 28)

Les murs sont constitués en parpaings jointés, non crépis, non peints. (Photos 29 à 31)

La couverture est constituée de plaques de fibrociment amiantées.

Sur la paroi murale face en entrant, présence d'une fissure à dominante verticale puis en escalier. La fissuration s'étend sur la totalité de la hauteur. (Photos 33 à 35)

Présence d'un interrupteur et d'une prise, d'une boîte à fusibles et d'une applique lumineuse. (Photo 36)

L'électricité fonctionne.

Présence d'un robinet d'eau qui ne fonctionne pas. (Photo 37)

Il est à préciser qu'à l'angle de la parcelle, présence d'un ballon type surpresseur, à l'évidence hors de fonction. Le manomètre indique une pression à 0. (Photo 38)

La description du lot ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

Le lot comprend une arrivée d'eau qui ne fonctionne pas.

Renseignements fournis par l'occupant :

Néant. Le garage est vide. Visiblement inutilisé depuis fort longtemps compte tenu de l'état du pied de porte. Aucun occupant n'a pu être rencontré. Aucune information n'a pu être obtenue. L'affichage préalable sur porte a été vain.

Superficies :

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Garage 3	17.14
Garage 5	17.19
Garage 6	17.15

Mesures effectuées par Monsieur Marc GUARINIELLO de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

Diagnostics réalisés pour chacun des lots par : Monsieur Marc GUARINIELLO de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

- dossier de diagnostics techniques
- Certificat de superficie
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis
- Etat des risques et pollutions
- Attestation sur l'honneur

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Lot 5, garage numéro 2 :

Suivant les déclarations de Monsieur Ivan STALEV, le garage lui est loué pour un loyer mensuel de 50 euros et ce depuis plus de 3 ans. Au jour de la rédaction du présent procès-verbal je ne suis pas parvenu à obtenir copie du contrat de location de Monsieur STALEV.

Lot 6, garage numéro 1 :

Le local est encombré de quantité de meubles, matériel et affaires. Au jour de la rédaction du présent procès-verbal personne n'a pris contact. Le lieu est occupé mais je ne suis pas parvenu à obtenir l'identité du locataire éventuel.

Lot 3, garage numéro 5 :

A notre connaissance et sous toutes réserves, le lot est libre d'occupation.

Le syndic de la copropriété est : la SARL CABINET ROUCAYROL IMMOBILIER immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 331 646 646, ayant son siège 116 RUE LEJZER ZAMENHOF à 34080 MONTPELLIER.

Pour information et sous toutes réserves le montant des charges par lot sur le dernier exercice clos 2021 s'est élevé à environ **192 euros**.

A la fin des opérations, j'ai refermé les lieux et me suis retiré après avoir dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Annexes :

- Diagnostics
- Règlement de copropriété et état descriptif de division
- Plan
- Photos



Pierre CANDON



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N° de dossier : 2022-SCI ADAM-COTSFTIS GARAGE RUE PORTALIERE DES MASQUES SUITE

Date d'intervention : 03/08/2022

Renseignements relatifs au bien		
Propriétaire	Photo générale (le cas échéant)	Commanditaire
Nom - Prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSFTIS Adresse : 8 Rue Saint-Pierre CP - Ville : 11230 CHALABRE		Nom - Prénom : SCP LEDOUCEN CANDON Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor CP - Ville : 34080 MONTPELLIER
Lieu d'intervention : 89 Rue de la Portalière des Masques 34000 MONTPELLIER		

SYNTHESE DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ces conclusions par définition synthétiques ne sauraient éviter de prendre pleinement connaissance du détail des rapports. Voir en particulier les ouvrages ou éléments non contrôlés dans chaque diagnostic.

Métré selon loi Carrez

Superficie (hors Carrez - Lot à usages de garages : 51.48 m²

Certificat termites

Nous n'avons pas constaté la présence d'indices de traces de termites le jour de l'expertise.

Rapport de repérage amiante vente

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.





CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier :
2022-SCI ADAM-COTSAFTIS GARAGE RUE PORTALIERE DES
MASQUES SUITE

Date de commande : 02/08/2022
Date de visite : 03/08/2022

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 89 Rue de la Portalière des Masques 34000 MONTPELLIER
Nature du bien : Garages
Lot(s) : 3.5.6
Date de construction : Avant 1948

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS
Adresse : 8 Rue Saint-Pierre
Code Postal et Ville : 11230 CHALABRE

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Aucune	

4 - Superficie privative totale du lot : **0.00 m²**

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Garage 3	17.14
Garage 5	17.19
Garage 6	17.15

6 - Superficie annexe totale du lot : **51.48 m²**

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dérogée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

Intervenant : GUARINIELLO Marc
Fait à : MAUGUIO
Le : 09/08/2022

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



RAPPORT DE L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

(DECRET 2006-1114 du 5 SEPTEMBRE 2006). Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016)

A - N° de dossier :
2022-SCI ADAM-COTSAFTIS GARAGE RUE PORTALIERE DES
MASQUES SUITE

Date de commande : 02/08/2022
Date de la visite : 03/08/2022
Heure d'arrivée : 14:00
Temps passé sur site : 01:30

B - Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)

Localisation du (ou des) bâtiment(s) :

Adresse (n°, type de voie, voie ou lieu-dit, code postal et commune) :

89 Rue de la Portalière des Masques 34000 MONTPELLIER

Département : HERAULT

N° de lot(s), le cas échéant : 3.5.6

Date de construction : Avant 1948

Références cadastrales : KM 135

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Traitements antérieurs contre les termites : Non

Présence de termites dans le bâtiment : Non

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : Non

Document(s) fourni(s) : Aucun

Désignation du (ou des) bâtiment(s) :

Nature : Garages

Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue

C - Désignation du client

Nom, prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

Adresse : 8 Rue Saint-Pierre 11230 CHALABRE

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : ☒ Propriétaire de l'immeuble ☐ autre, le cas échéant - préciser :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Nom du demandeur (et qualité du donneur d'ordre : propriétaire ; gestionnaire, agence,...) : SCP LEDOUCEN CANDON

Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor 34080 MONTPELLIER

Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite (et raison sociale, le cas échéant) : En présence de l'Huissier de Justice

D - Identification de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites

Raison sociale et nom de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc

Adresse : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta - 34130 MAUGUIO

N° SIRET : 844 502 013 00015

Identification de sa compagnie d'assurance : GAN ASSURANCES

Numéro de police et date de validité : 211.219.838 valable jusqu'au 31/12/2022

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

N° de certification et date de validité : ODI-00261 du 21/05/2015 valable jusqu'au 23/09/2022

SAS MAG EXPERTISE - 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



E – Identification des parties de bâtiments visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
Garage 3	Sol : Béton Mur(s) : Béton Plafond : Plaques ondulées fibrociment Autre(s) : Portes plinthes huisseries boiseriers (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Garage 5	Sol : Béton Mur(s) : Béton Plafond : Plaques ondulées fibrociment Autre(s) : Portes plinthes huisseries boiseriers (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Garage 6	Sol : Béton Mur(s) : Béton Plafond : Plaques ondulées fibrociment Autre(s) : Portes plinthes huisseries boiseriers (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation

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

(b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseriers, plinthes, charpentes,...

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

F – Catégorie de termites en cause (termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
Garage 3	
Garage 5	
Garage 6	

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

G – Identification des parties du bâtiment n'ayant pas pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

H – Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

Local	Justification
Aucun	

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORD
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com





I – Constatations diverses

Aucune.

Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées. NOTE 1 Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

J – Moyens d'investigation utilisés

Examen visuel des parties visibles et accessibles. Sondage mécanique (poinçon) des bois visibles et accessibles.

Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons etc.) ;
- examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois etc.).

NOTE 1 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames etc.

NOTE 2 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.

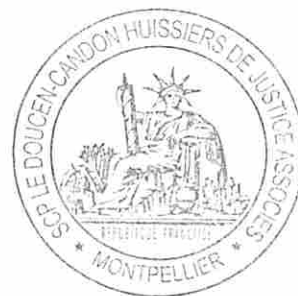
K – Mentions

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission. Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016). L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

NOTA 1 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

NOTA 3 le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



L – Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Etat réalisé le 03/08/2022 et valable jusqu'au 08/02/2023.

Fait en nos locaux, le 03/08/2022

Nom et prénom de l'opérateur :

GUARINIELLO Marc

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Conclusions :

Nous n'avons pas constaté la présence de traces de termites le jour de la visite.



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Certificat de compétences



CERTIFICAT

N° ODI-00261

Version 13

Nous attestons que :

GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984 A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Termites métropole
Gaz

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2015 au 28/04/2022
Du 21/05/2015 au 23/09/2022
Du 04/06/2015 au 03/06/2022

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 12/03/2022

Le Directeur

Sébastien MAURICE

cofrac



CERTIFICATION
DE PERSONNES
Accréditation
n° 4 0556
portée disponible sur
www.cofrac.fr



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Attestation d'assurance



GAN MULTIRISQUES PREMIUM

Responsabilité Civile Professionnelle des Experts en Diagnostic technique
Immobilier

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que, le Souscripteur :

Nom ou Raison Sociale : MAG EXPERTISE

Représenté(e) par : MARC GUARINIELLO

Adresse ou Siège Social : 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance « **Gan Multirisques Premium** » souscrit sous le n° **26294742 2001**, à effet du 22/04/2022, par l'intermédiaire de l'agence Montpellier Assas Code A03437 - n° ORIAS 07015151, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités d'Expert en Diagnostic technique Immobilier mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA <i>hors recherche et diagnostic amiante dans les voiles, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante</i>)	OUI	OUI
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	OUI
Pré diagnostic amiante	OUI	OUI
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	OUI
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	OUI
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	OUI
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	OUI
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	OUI
Diagnostic d'assainissement	NON	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	OUI
Etat relatif à la présence de mэрule	OUI	OUI
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	OUI	OUI
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	NON	NON
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	NON	NON
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	NON	NON
Détermination des millièmes de copropriété	OUI	OUI
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	OUI
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	OUI
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON

Gan Assurances
Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 193 107 400 euros - RCS Paris 542 063 797 - APE : 6512Z
Siège social : 8-10, rue d'Astorg 75008 PARIS - Tel : 01 70 94 20 00 - www.gan.fr
Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09
Direction Réclamations Clients - Gan Assurances - 3 Place Marcel Paul - 92024 Nanterre Cedex - Email : reclamation@gan.fr



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif ancien	NON	NON
Diagnostics liés à investissements dans l'immobilier locatif neuf	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à obtention de prêts bancaires réglementés	NON	NON
Missions d'expertises confiées à titre amiable ou judiciaire	NON	NON
Diagnostic acoustique	NON	NON
Diagnostic monoxyde de carbone (<i>hors diagnostic gaz obligatoire</i>)	NON	NON
DTG (Diagnostic technique global)	NON	NON
Accessoire à un diagnostic assuré		
Diagnostic air	NON	NON
Thermographie (outil de mesure)	NON	NON
Infiltrométrie (outil de mesure)	NON	NON
Porte soufflante (Test)	NON	NON
Relevé dimensionnel et élaboration de plan en 3D	NON	NON
Etat des lieux localifs (amiable) mandaté par le propriétaire	NON	NON
Diagnostic humidité (en accessoire à un DPE ou un état de salubrité)	NON	NON
Diagnostic étanchéité eaux	NON	NON

Autres Prestations : NON

Le contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment :

- à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

La présente attestation est établie pour la période du 22/04/2022 au 31/12/2022 et est valable sous réserve de l'encaissement effectif de la cotisation pour la période sus-mentionnée

**La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie.
Elle ne peut engager GAN ASSURANCES au-delà des conditions, clauses et limites du contrat auquel elle se réfère.**

La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Montpellier, le 22/04/2022
Pour la Compagnie, l'agent général

MENUT Vincent
GAN ASSURANCES
7, Avenue des Pâles
34000 MONTPELLIER
Tél. 04 67 458 487 - Fax: 04 67 458 450
info@locandemenut.com

Gan Assurances
Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 193 107 400 euros - RCS Paris 542 063 797 - APE : 6512Z
Siège social : 8-10, rue d'Astorg 75008 PARIS - Tél : 01 70 54 20 00 - www.gan.fr
Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest CS 92659 75436 Paris Cedex 09
Direction Réclamations Clients - Gan Assurances - 3 Place Marcel Paul - 92024 Nanterre Cedex - Email : reclamation@gan.fr



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS

8 Rue Saint-Pierre

11230 CHALABRE

Remis contre accusé de réception (voir dernière
page de ce rapport)

**ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX ET PRODUITS
CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS**

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du code de la santé publique
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 - norme NF X 46-020 du 8
décembre 2008

LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

N° de dossier : 2022-SCI ADAM-COTSAFTIS GARAGE RUE PORTALIERE DES MASQUES SUITE	Date d'intervention : 03/08/2022 Date de commande : 02/08/2022
---	---

Renseignements relatifs au bien	
Propriétaire	Commanditaire
Nom - Prénom : SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS Adresse : 8 Rue Saint-Pierre CP - Ville : 11230 CHALABRE Lieu d'intervention : 89 Rue de la Portalière des Masques 34000 MONTPELLIER	Nom - Prénom : SCP LEDOUCEN CANDON Adresse : 529 Rue Favre de Saint-Castor CP - Ville : 34080 MONTPELLIER

Désignation du diagnostiqueur	
Nom et Prénom : GUARINIELLO Marc N° certificat : ODI-00261 du 04/02/2022 valable jusqu'au 03/02/2029 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE	Assurance : GAN ASSURANCES N° : 211.219.838 valable jusqu'au 31/12/2022 Adresse : 8-10 Rue d'Astorg CP - Ville : PARIS CEDEX 8

Conclusion
Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport - il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de réaliser les investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c. Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



Sommaire

1. SYNTHESES	3
a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante	3
b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante	3
c. Investigations complémentaires à réaliser	4
2. MISSION	4
a. Objectif	4
b. Références réglementaires	4
c. Laboratoire d'analyse	4
d. Rapports précédents	4
3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS	5
4. LISTE DES LOCAUX VISITES	5
5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	6
6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES	7
7. ELEMENTS D'INFORMATIONS	8
8. GRILLES D'ÉVALUATION	9
9. CERTIFICAT DE COMPETENCE	10
10. ATTESTATION D'ASSURANCE	11
11. ACCUSE DE RECEPTION	13





1. SYNTHESSES

a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées (évaluation périodique, mesure d'empoussièrement, ou travaux de retrait ou confinement)
09/08/2022	Sans objet	Aucun			

En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds (PRECONISATIONS : article R 1334-27/28/29 du Code de la Santé Publique) :
1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Pour information : Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20
COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires (2)
09/08/2022	Avant vente	Toitures	Garage 3	EP	Evaluation périodique
09/08/2022	Avant vente	Toitures	Garage 5	EP	Evaluation périodique
09/08/2022	Avant vente	Toitures	Garage 6	EP	Evaluation périodique

(1) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage soit :

MND : Matériau non Dégadé
MDP : Matériau avec Dégadation Ponctuelle
MDG : Matériau avec Dégadation Généralisée

(2) Matériaux liste B : l'état de conservation est défini par un résultat « EP, AC1 ou AC2 en application de grilles d'évaluations définies réglementairement.

EP : Evaluation périodique
AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau
AC2 : Action corrective de 2^{ème} niveau

Pour information : Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21	
COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
<u>1. Parois verticales intérieures</u> Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie amiant-ciment) et entourage de poteaux (carton amiant-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloison.
<u>2. Planchers et plafonds</u> Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol
<u>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</u> Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets et volets coupe-feu Portes coupe-feu Vides ordures	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
<u>4. Eléments extérieurs</u> Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiant-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.*



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



c. Investigations complémentaires à réaliser

Locaux et ouvrages non visites, justifications		
Locaux (1)	Justifications (2)	Préconisations
Aucun		

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

2. MISSION

a. Objectif

La prestation a pour objectif de réaliser l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dont le propriétaire doit disposer lors « de la mise en vente de son immeuble ou de l'établissement du dossier technique amiante ».

b. Références réglementaires

Pour plus d'informations vous pouvez consulter le site WEB suivant : www.legifrance.gouv.fr

Décret n° 2010 - 1200 du 11 octobre 2010 pris en application de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation,

Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires)

Articles R 1334-15 à R 1334-18, articles R 1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique

Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du code de la santé publique),

Notre inventaire porte spécifiquement sur les matériaux et produits définis dans le PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE dans les matériaux ou produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

c. Laboratoire d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité.

Analyses réalisées par : Sans objet, aucune analyse.

d. Rapports précédents

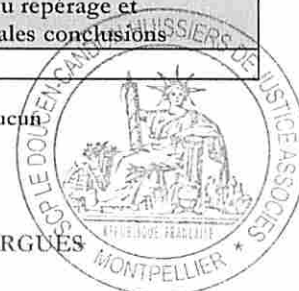
Les rapports précédents relatifs à l'amiante qui nous ont été remis avant la visite sont :

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage et principales conclusions
Aucun			

Lors de notre visite, il nous a été remis les bulletins de caractérisation des matériaux et produits suivants : Aucun

Notre rapport prend en compte les documents techniques fournis en l'état.

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Les synthèses des rapports précédents qui nous ont été fournies sont les suivantes : Aucune

3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS

Propriétaire du ou des bâtiments	
Nom ou raison sociale	: SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS
Adresse	: 8 Rue Saint-Pierre
Code Postal	: 11230
Ville	: CHALABRE
Périmètre de la prestation	
Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les locaux et les volumes auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.	
Département	: HERAULT
Code postal	: 34000
Commune	: MONTPELLIER
Adresse	: 89 Rue de la Portalière des Masques
Type de bien	: Autres Garages
Référence cadastrale	: KM 135
Lots du bien	: 3.5.6
Année de construction	: Avant 1948
Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite	
En présence de l'Huissier de Justice	
Document(s) remi(s)	
Aucun	

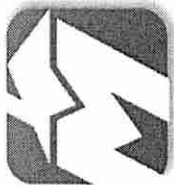
4. LISTE DES LOCAUX VISITES

Pièces	Sol	Murs	Plafond	Autres
Garage 3	Béton	Béton	Plaques ondulées fibrociment	
Garage 5	Béton	Béton	Plaques ondulées fibrociment	
Garage 6	Béton	Béton	Plaques ondulées fibrociment	

- (1) tous les locaux doivent être obligatoirement visités.
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes,...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



5. RESULTATS DETAILS DU REPERAGE

Le résultat de l'analyse des échantillons prélevés ou reconnaissance visuelle fait apparaître :

Désignation	Composant de la construction	Parties du composant vérifiées	Localisation	Numéro de prélèvement ou d'identification	Méthode	Présence amiante		Flocage, calorifugeage, faux plafonds		Autres matériaux	
						Oui	Non	Grille N°	Résultats (1)	Grille N°	Résultats (2)
Garage 3	Toutes	Toitures	Plafond		Sur jugement de l'opérateur	Oui				1	EP
Garage 5	Toutes	Toitures	Plafond		Sur jugement de l'opérateur	Oui				2	EP
Garage 6	Toutes	Toitures	Plafond		Sur jugement de l'opérateur	Oui				3	EP

En application des dispositions de l'article R. 1334-27

(1) En fonction du résultat de la grille flocage, calorifugeage, faux plafonds :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

En application de l'article 5 de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B

(2) En fonction du résultat de la grille autres produits et matériaux :

EP = Evaluation périodique :

- a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et le cas échéant que leur protection demeure en bon état de conservation
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer

AC1 = Action corrective de premier niveau :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

AC2 = Action corrective de second niveau :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) 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 ;
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES

Je soussigné, **GUARINIELLO Marc**, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par CESI CERTIFICATION pour la spécialité : AMIANTE

Cette information est vérifiable auprès de : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

Je soussigné, **GUARINIELLO Marc**, diagnostiqueur pour l'entreprise **SAS MAG EXPERTISE** dont le siège social est situé à **MAUGUIO**.

Atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271.6 du code de la construction et de l'habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Intervenant : **GUARINIELLO Marc**

Fait à : **MAUGUIO**

Le : **03/08/2022**

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Pièces jointes (le cas échéant) :

- Eléments d'informations
- Croquis
- Grilles d'évaluation
- Photos (le cas échéant)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Accusé de réception à nous retourner signé

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



7. ELEMENTS D'INFORMATIONS

Liste A : Art R. 1334-27 à R 1334-29-3 du code de la Santé Publique.

Le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R. 1334-20 du code de la Santé Publique selon les modalités suivantes :

1° L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception ;

2° La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25 du code de la santé publique dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception ;

3° Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29 du code de la santé publique.

Liste B : Alinéas 1° et 2° A de l'article R. 1334-29-7 du code de la Santé Publique.

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 de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



8. GRILLES D'ÉVALUATION

EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DU MATERIAU OU PRODUIT				
Arrêté du 12 décembre 2012 (liste B)				
N° de Dossier : 2022-SCI ADAM-COTSAFTIS GARAGE RUE PORTALIERE DES MASQUES SUITE – Date de l'évaluation : 02/08/2022				
N° de rapport amiante : 2022-SCI ADAM-COTSAFTIS GARAGE RUE PORTALIERE DES MASQUES SUITE				
Nom de la pièce (ou local ou zone homogène) : Garage- Matériaux (ou produits) : Toutes - Toitures				
Grille n° : 1				
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
☐ Protection physique étanche				EP
	☒ Matériau non dégradé		☒ Risque de dégradation faible ou à terme	EP
☒ Protection physique non étanche ou absence de protection physique			☐ Risque de dégradation rapide	AC1
	☐ Matériau dégradé	☐ Ponctuelle	☐ Risque faible d'extension de la dégradation ☐ Risque d'extension à terme de la dégradation ☐ Risque d'extension rapide de la dégradation	EP AC1 AC2
		☐ Généralisée		AC2

RESULTAT = EP

Résultat de la grille d'évaluation	CONCLUSION À INDIQUER DISTINCTEMENT EN FONCTION DES RÉSULTATS
EP	Evaluation périodique de l'état de conservation
AC1	Action corrective de 1er niveau
AC2	Action corrective de 2 ^{ème} niveau

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



9. CERTIFICAT DE COMPETENCE



CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 13

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984 A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

<u>Domaine(s) Technique(s)</u>	<u>Validité du Certificat</u>
Plomb CREP sans mention	Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Amiante sans mention	Du 04/02/2022 au 03/02/2029
DPE Individuel	Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Electricité	Du 29/04/2015 au 28/04/2022
Termites métropole	Du 21/05/2015 au 23/09/2022
Gaz	Du 04/06/2015 au 03/06/2022

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 12/03/2022

Le Directeur

Sébastien MAURICE



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



10. ATTESTATION D'ASSURANCE



GAN MULTIRISQUES PREMIUM

Responsabilité Civile Professionnelle des Experts en Diagnostic technique
Immobilier

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que, le Souscripteur :

Nom ou Raison Sociale : MAG EXPERTISE

Représenté(e) par : MARC GUARINIELLO

Adresse ou Siège Social : 51 LES CABANES DE CARNON 34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance « **Gan Multirisques Premium** » souscrit sous le n° **26294742 2001**, à effet du 22/04/2022, par l'intermédiaire de l'agence Montpellier Assas Code A03437 - n° ORIAS 07015151, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités d'Expert en Diagnostic technique Immobilier mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA <i>hors recherche et diagnostic amiante dans les voiries, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante</i>)	OUI	OUI
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	OUI
Pré diagnostic amiante	OUI	OUI
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	OUI
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	OUI
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	OUI
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	OUI
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	OUI
Diagnostic d'assainissement	NON	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	OUI
Etat relatif à la présence de mэрule	OUI	OUI
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	OUI	OUI
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	NON	NON
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	NON	NON
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	NON	NON
Détermination des millièmes de copropriété	OUI	OUI
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	OUI
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	OUI
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON

Gan Assurances
Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 193 107 400 euros - RCS Paris 542 063 797 - APE : 6512Z
Siège social : 8-10, rue d'Astorg 75008 PARIS - Tel : 01 70 94 20 00 - www.gan.fr
Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09
Direction Reclamations Clients - Gan Assurances - 3 Place Marcel Paul - 92024 Nanterre Cedex - Email : reclamation@gan.fr

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif ancien	NON	NON
Diagnostics liés à investissements dans l'immobilier locatif neuf	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à obtention de prêts bancaires réglementés	NON	NON
Missions d'expertises confiées à titre amiable ou judiciaire	NON	NON
Diagnostic acoustique	NON	NON
Diagnostic monoxyde de carbone (<i>hors diagnostic gaz obligatoire</i>)	NON	NON
DTG (Diagnostic technique global)	NON	NON
Accessoire à un diagnostic assuré		
Diagnostic air	NON	NON
Thermographie (outil de mesure)	NON	NON
Infiltrométrie (outil de mesure)	NON	NON
Porte soufflante (Test)	NON	NON
Relevé dimensionnel et élaboration de plan en 3D	NON	NON
Etat des lieux locatifs (amiable) mandaté par le propriétaire	NON	NON
Diagnostic humidité (en accessoire à un DPE ou un état de salubrité)	NON	NON
Diagnostic étanchéité eaux	NON	NON

Autres Prestations : NON

Le contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France notamment :

- à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

La présente attestation est établie pour la période du 22/04/2022 au 31/12/2022 et est valable sous réserve de l'encaissement effectif de la cotisation pour la période sus-mentionnée

La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie.
Elle ne peut engager GAN ASSURANCES au-delà des conditions, clauses et limites du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Montpellier, le 22/04/2022
Pour la Compagnie, l'agent général

MENUT Vincent
gan ASSURANCES
7, Avenue d'Alsace
34000 MONTPELLIER
Tel. 04 67 455 457 - Fax: 04 67 455 450
info@vincement.com

Gan Assurances
Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 199 107 400 euros - RCS Paris 542 063 797 - APE : 6512Z
Siège social : 8-10, rue d'Astorg 75008 PARIS - Tel : 01 70 94 20 00 - www.gan.fr
Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09
Direction Réclamations Clients - Gan Assurances - 3 Place Marcel Paul - 92024 Nanterre Cedex - Email : reclamations@gan.fr

SAS MAG EXPERTISE - 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUES
TEL : 06.47.66.14.54 - mag.expertise@gmail.com





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



11. ACCUSE DE RECEPTION

(à compléter, signer et à nous retourner dès réception de votre rapport de repérage amiante à SAS MAG EXPERTISE)

Je soussigné SCI ADAM - M. et Mme COTSAFTIS propriétaire d'un bien immobilier situé à 89 Rue de la Portalière des Masques 34000 MONTPELLIER accuse bonne réception le 09/08/2022 du rapport de repérage amiante provenant de la société SAS MAG EXPERTISE (mission effectuée le 03/08/2022).

J'ai bien pris connaissance des informations présentes dans ce rapport de repérage et notamment des conclusions.

Nom et prénom :

Fait à :

Le :

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »).



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

89 Rue de la Portalière des Masques 34000 MONTPELLIER

KM 135

INFORMATION DE COMMANDE

Date de commande : 05/08/2022

Valide jusqu'au : 05/02/2023

N° de commande : 288387

Adresse : 89 Rue de la Portalière des Masques 34000
MONTPELLIER

Cadastre :

34172 000 KM 135

Commune : MONTPELLIER

Code postal : 34000

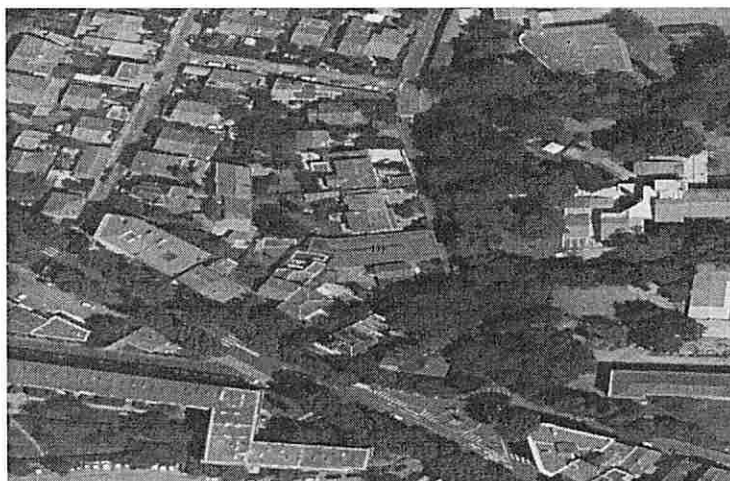
Code insee : 34172

Lat/Long : 43.61444165 , 3.866117556791249

Vendeur ou Bailleur :

SCI ADAM - COTSATIS

Acquéreur ou locataire :



RESUME DE L'ETAT DES RISQUES

Réglementaire	
RADON Niveau 1	SEISME Niveau 2
ENSA/PEB Aucun	
Informatif : ERPS	
BASOL 1	BASIAS 16
ICPE 0	Sols Argileux Moyen (1)
(1) Une étude géotechnique est obligatoire en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)	
Risque naturel Inondation	[Approuvé] Le 12/09/1994 : Inondation Inondation Lez [Approuvé] Le 12/09/1994 : Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez [Approuvé] Le 13/01/2004 : Inondation Inondation Lez-Mosson [Approuvé] Le 13/01/2004 : Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez-Mosson
Exposition	KM 135 NON
Risque naturel Feu de forêt	[Approuvé] Le 30/01/2008 : Feu de forêt Feu de forêt Bassin n° 3
Exposition	KM 135 NON
Risque minier	Aucun plan de prevention des risques minier recensé sur cette commune
Risque technologique	Aucun plan de prevention des risques technologique recensé sur cette commune
INFORMATIONS LEGALES	Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document. https://www.etat-risque.com/s/QYMBB





ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2012-01-1425-102

du 27 juin 2012

Mis à jour le

2. Adresse ou parcelles

Code postal ou Insee

Commune

89 Rue de la Portalière des Masques 34000 MONTPELLIER

34000

MONTPELLIER

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

> L'immeuble (ou au moins une parcelle) est situé dans le périmètre d'un PPR N

Oui

Non

X

Prescrit

Anticipé

Approuvé

Date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation

crue torrentielle

remontée de nappe

avalanches

cyclone

mouvements de terrain

sécheresse géotechnique

feux de forêt

séisme

volcan

autres

Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Oui

Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES MINIER (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

Oui

Non

X

prescrit

anticipé

approuvé

date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain

autres

Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Oui

Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Oui

Non

X

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet toxique

Effet thermique

Effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé

Oui

Non

X

Extraits des documents de référence -> Cf: cartographies ci dessous

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

Oui

Non

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui

Non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble

Oui

Non

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE SISMIQUE RÉGLEMENTAIRE

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1

Très faible

zone 2

Faible

X

zone 3

Moderée

zone 4

Moyenne

zone 5

Forte

INFORMATION RELATIVE À LA POLLUTION DE SOLS

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui

Non

X

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE À POTENTIEL RADON

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Oui

Non

X

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIERE OU TECHNOLOGIQUE

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui

Non

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu

SCI ADAM - COTSFTIS

05/08/2022 / MONTPELLIER

Acquéreur ou Locataire

Modèle Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGR juillet 2018



ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N°	du	Mis à jour le
2. Adresse	Code postal ou Insee	Commune
89 Rue de la Portalière des Masques 34000 MONTPELLIER	34000	MONTPELLIER

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB	Oui	Non	X
Revisé	Approuvé	Date	
Si oui, nom de l'aérodrome :			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation	Oui	Non	
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	Non	

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

NON	X	zone A¹	zone B²	zone C³	zone D⁴
Aucun		Très forte	Forte	modérée	Faible
¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70) ² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62) ³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55) ⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater vices A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.					

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES PRISENT EN COMPTE

Document de référence :

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de :
peut être consulté à la mairie de la commune de : MONTPELLIER
où est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur
SCI ADAM - COTSFTIS

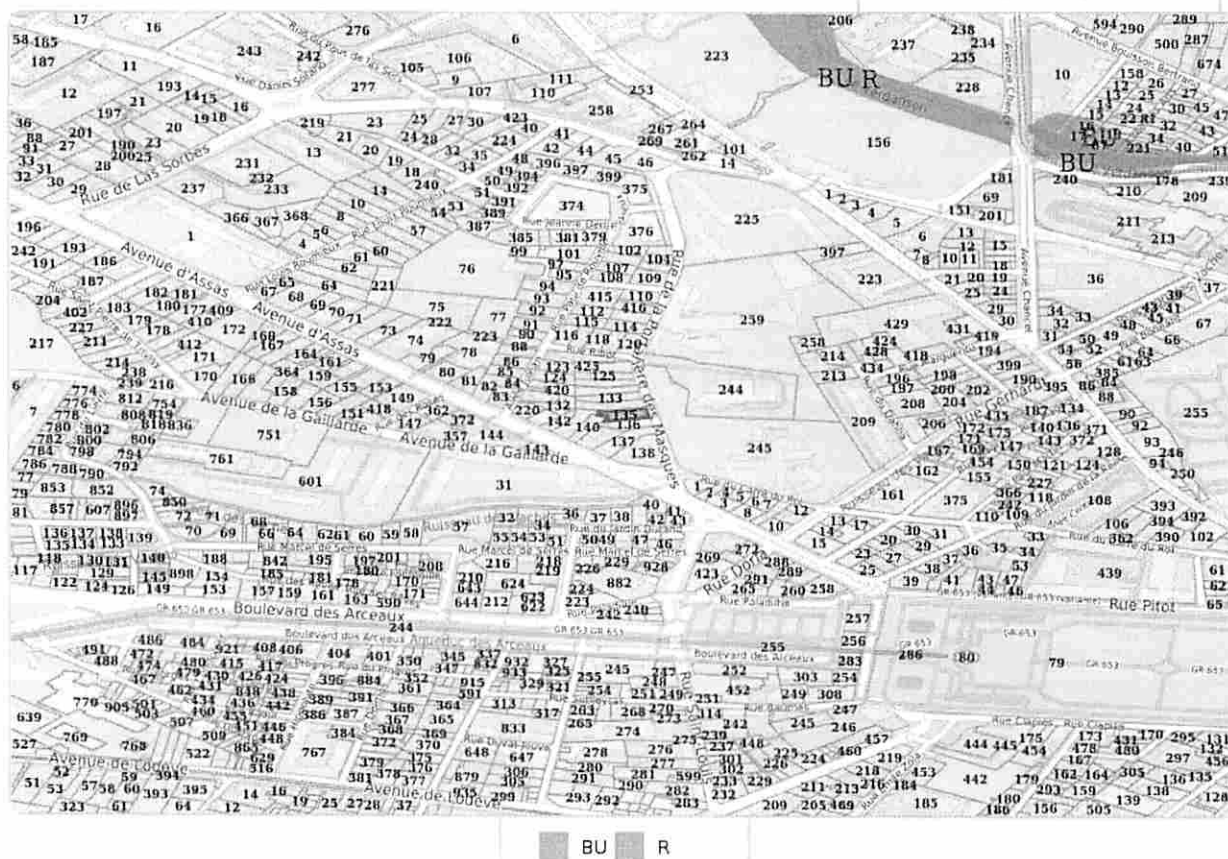
Date / Lieu
05/08/2022 / MONTPELLIER

Acquéreur ou Locataire

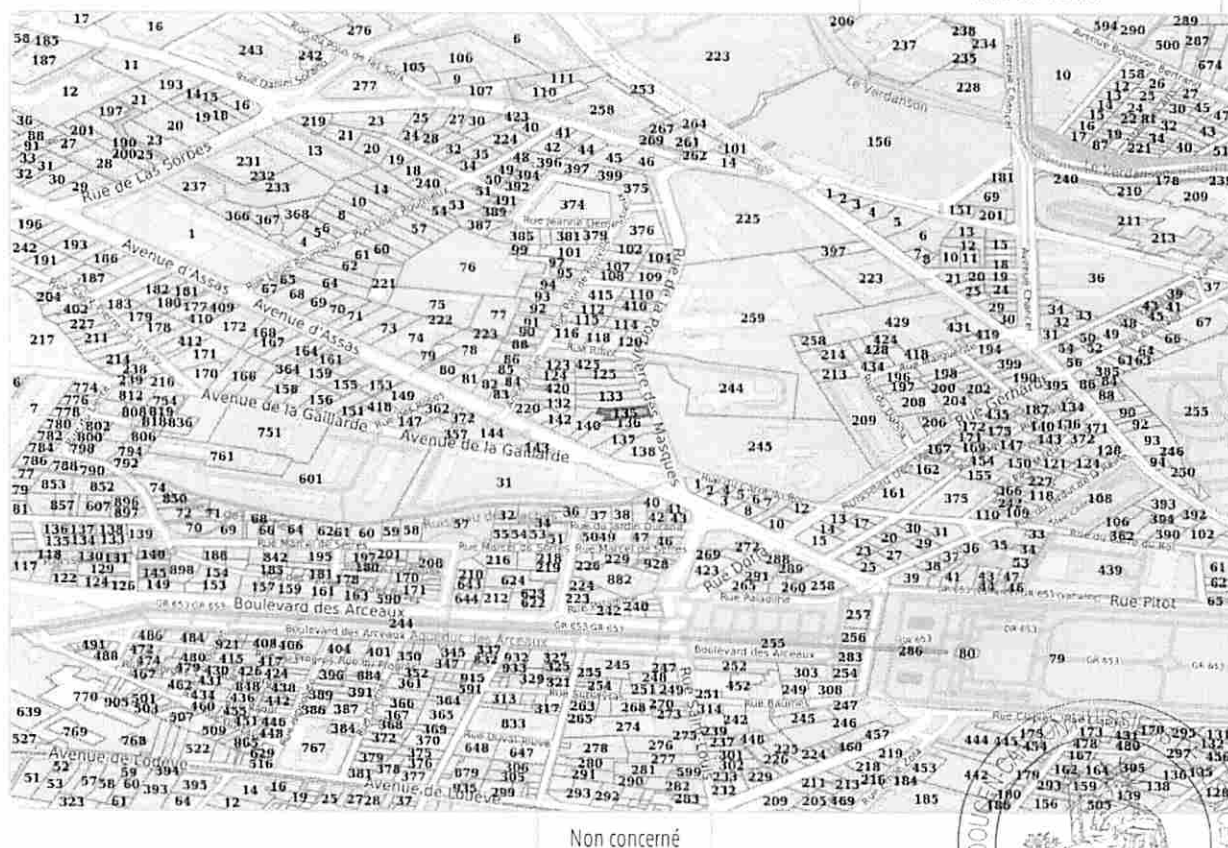
information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>



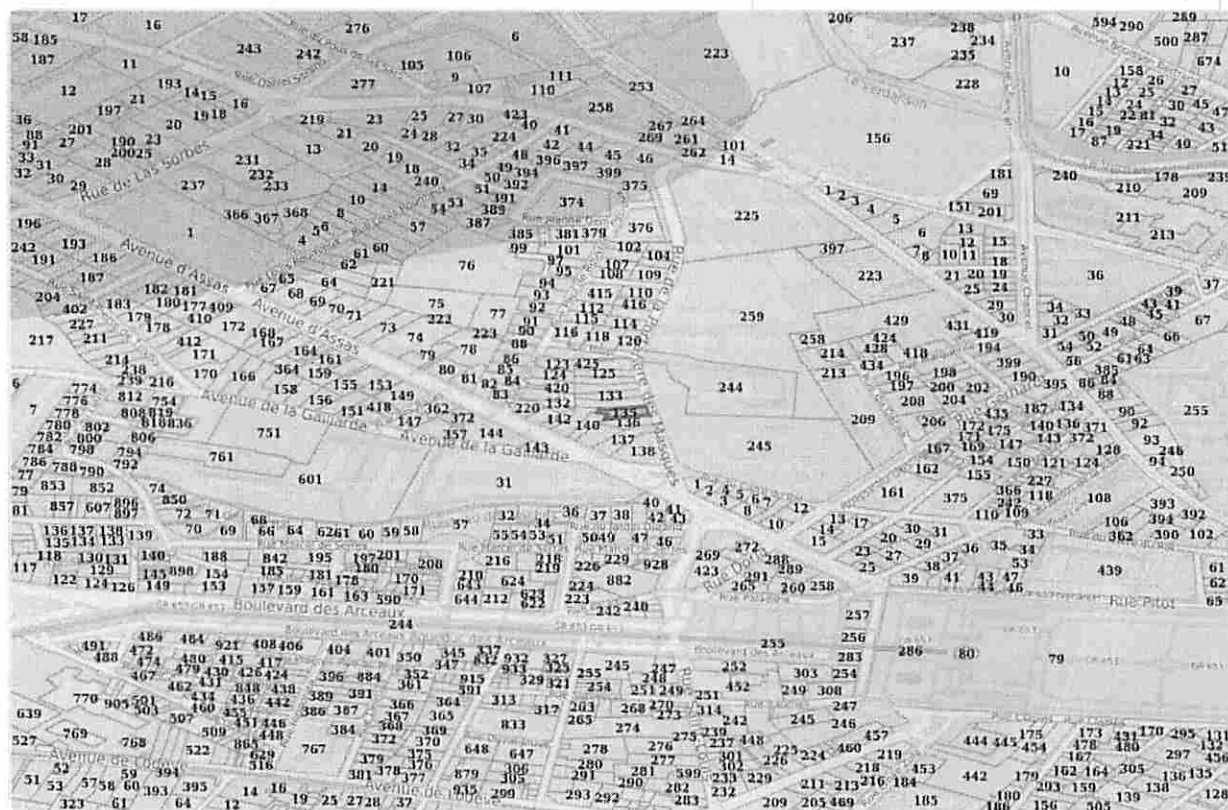
INONDATION



FEU DE FORÊT

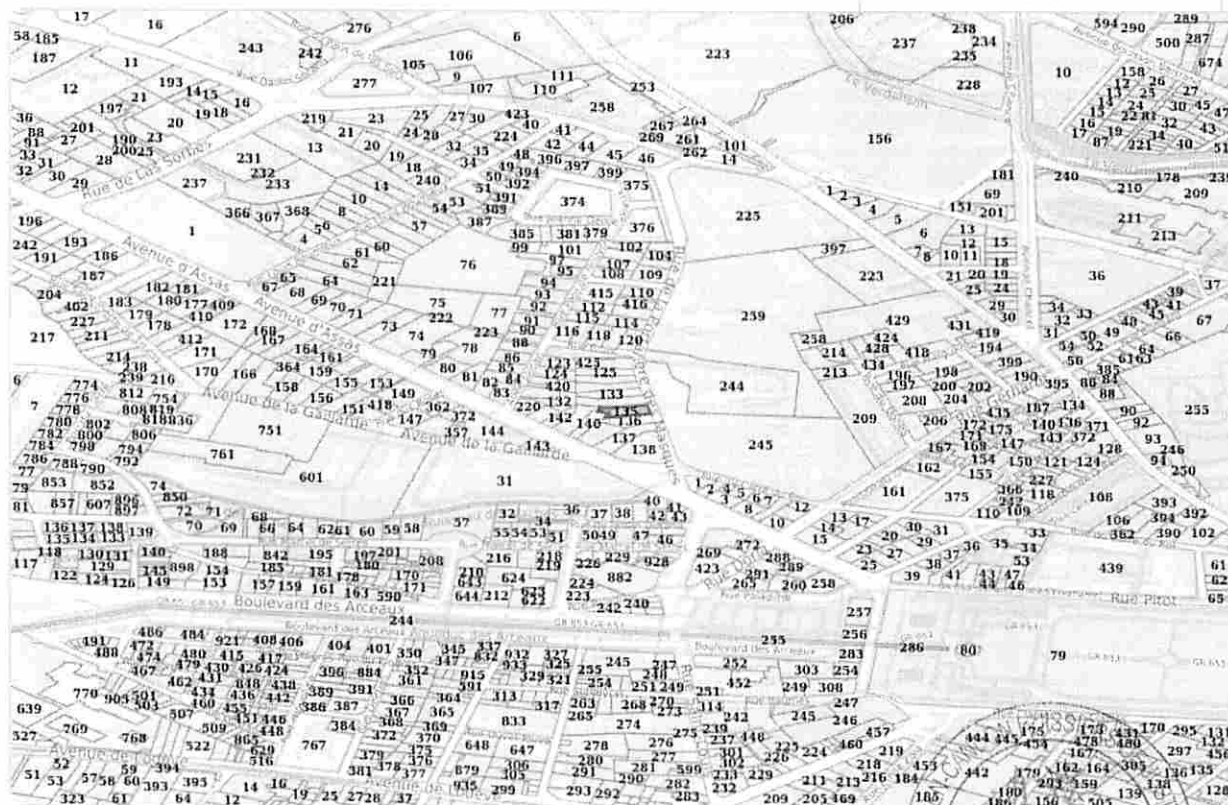


MOUVEMENT DE TERRAIN (SOLS ARGILEUX)



Moyen Fort

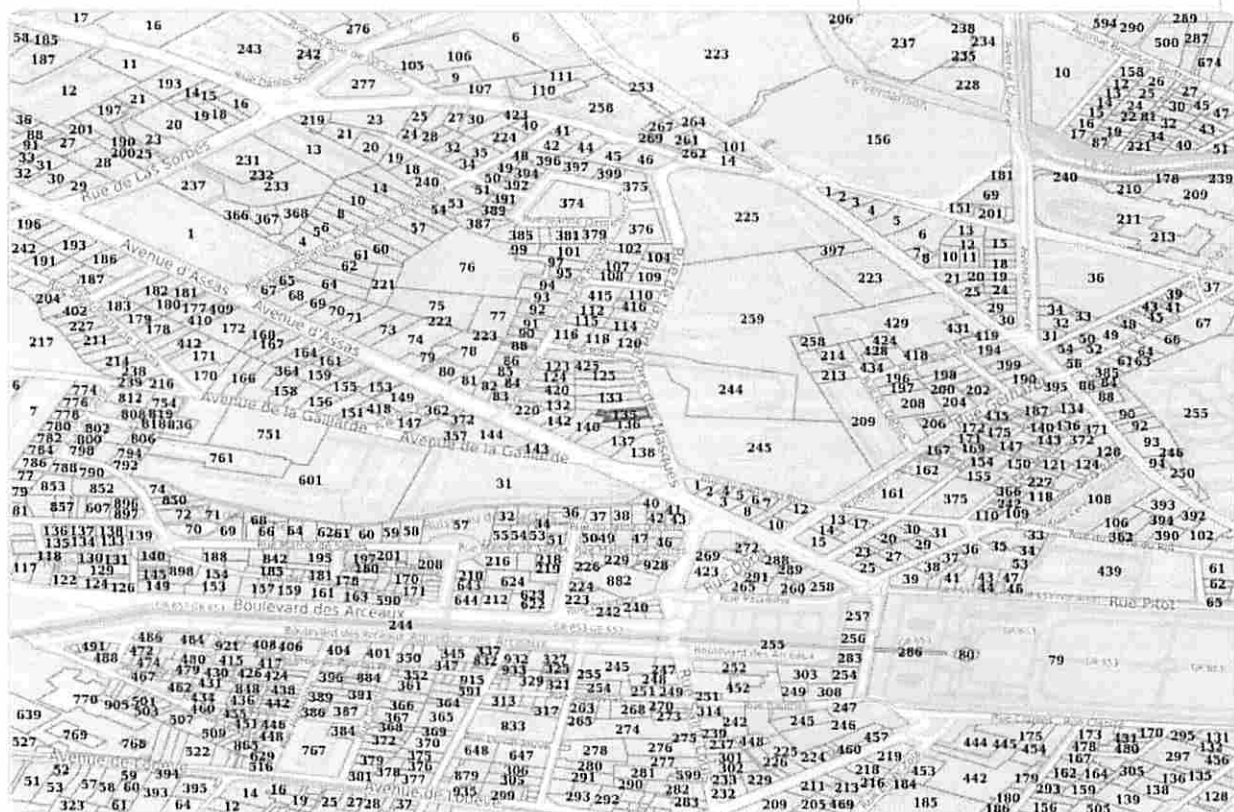
RADON



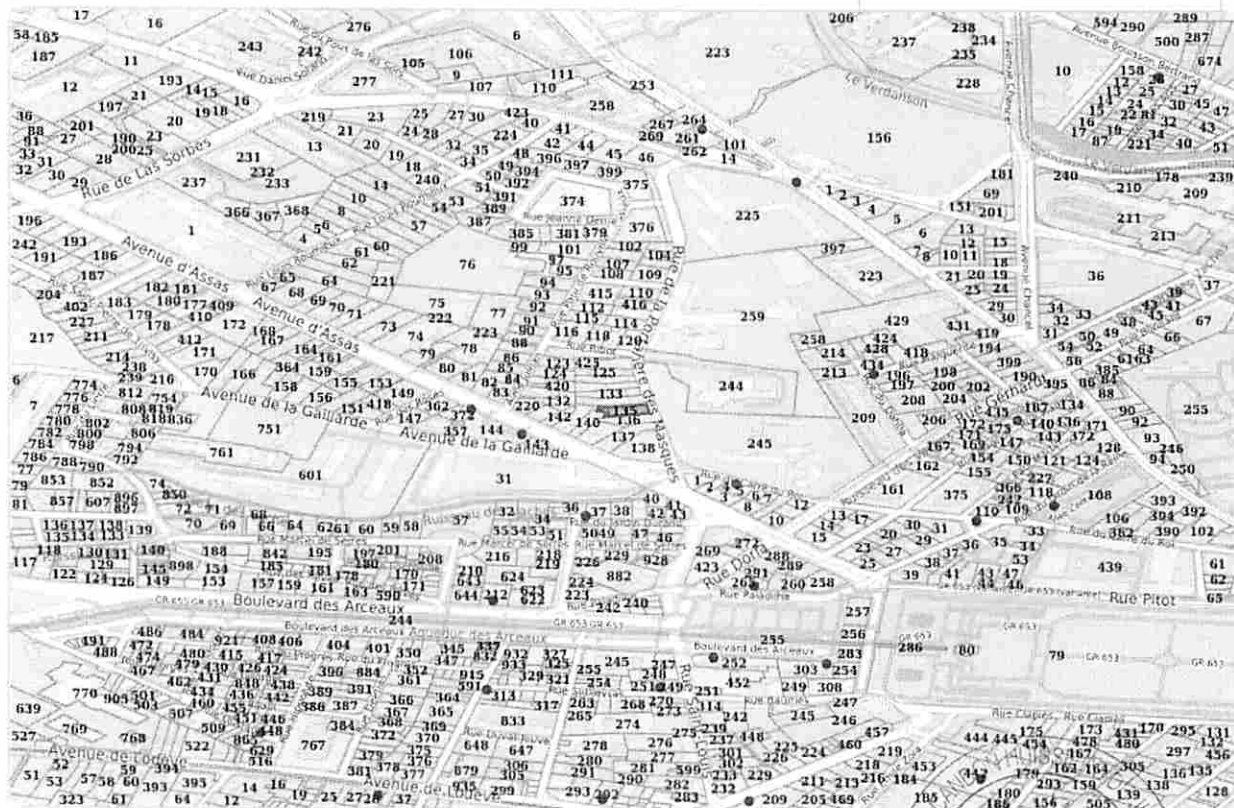
Niveau 1

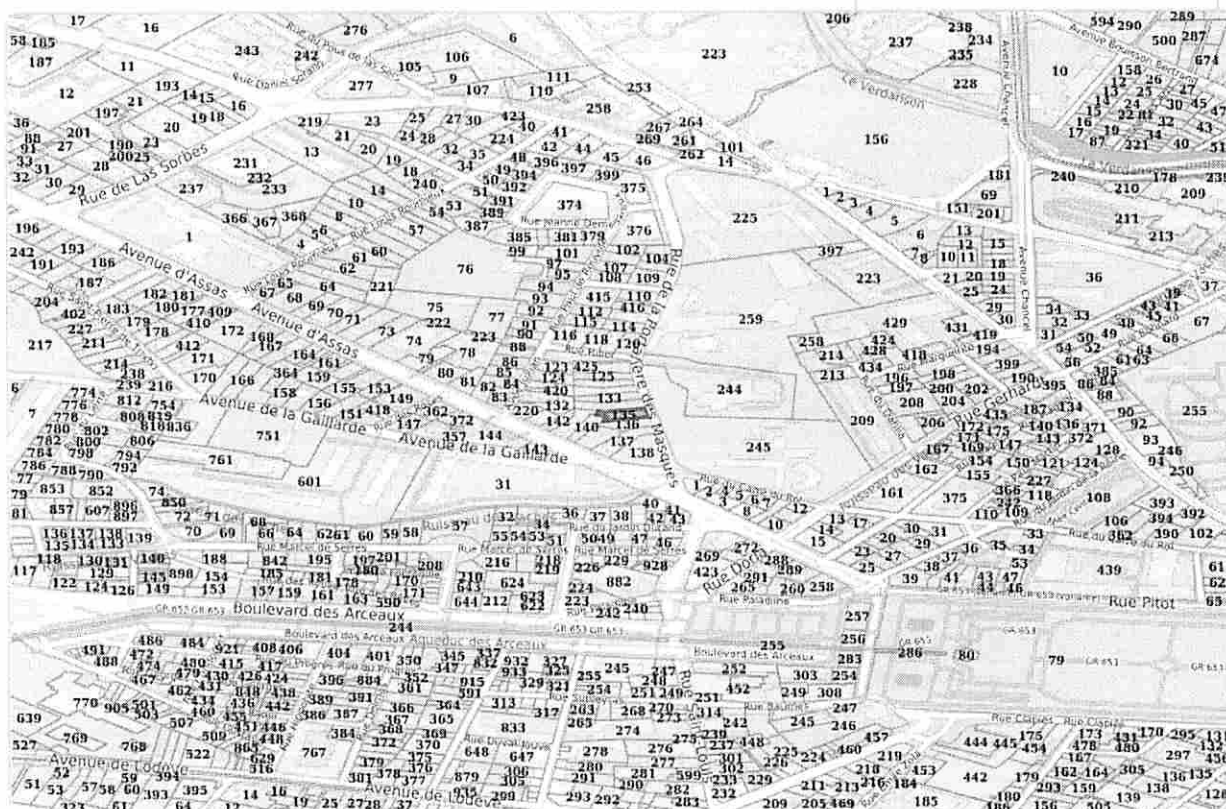


SÉISME



BASOL-BASIAS





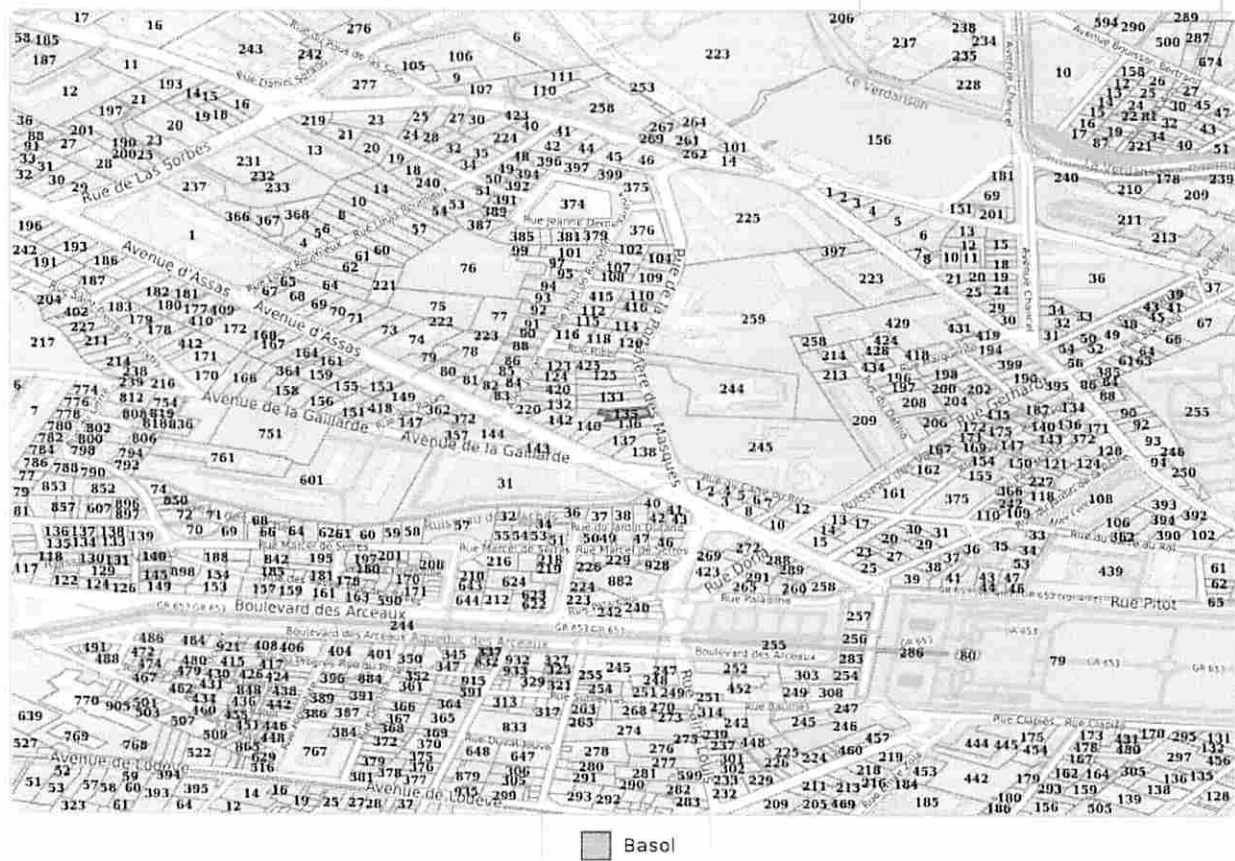
Non concerné

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)



Non concerné





Liste des sites BASIAS (à moins de 500 mètres)

Base de données des Sites Industriels et Activités de Services

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
-	SOCIETE ROUSSEING PAUL	61 mètres
-	TOTAL CIE FRANÇAISE DE RAFFINAGE STÉ	86 mètres
-	ETS OLIVET ANC. SOCIETE ASTRIC FRANÇOIS	118 mètres
-		142 mètres
-		163 mètres
-	SOCIETE IMBERT JOSEPH	254 mètres
-	SOCIETE BEAL CLAUDE	256 mètres
-	SOCIETE BOUSCARY CLAUDE	272 mètres
-	MAZEL JEAN	272 mètres
-	SOCIETE PUPOT LOUIS	308 mètres
-		332 mètres
-	ETS MENDEZ ANC. SOCIETE MOURIER GUSTAVE	349 mètres
-	SOCIETE VERDIER ANDRÉ ET KNODERER ANDRÉ	376 mètres
-	MAURY GUSTAVE	385 mètres
-	CAZALIS ET CIE	390 mètres
-	COMETRO	396 mètres

Liste des sites BASOL (à moins de 500 mètres)

Base de données de pollution des SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
55P000039001	Ancien pressing S.A.R.L. ARCEAUX 17 MONTPELLIER	331 mètres



Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

89 Rue de la Portalière des Masques 34000 MONTPELLIER
34000 MONTPELLIER

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases OUI ou NON

Arrêts de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/12/2002	12/12/2002	12/12/2002	07/02/2003	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	30/09/2003	31/12/2005	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/10/2014	07/10/2014	07/10/2014	07/11/2014	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/01/2010	31/12/2010	31/12/2010	22/07/2011	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/08/2015	23/08/2015	23/08/2015	08/10/2015	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/01/2018	31/03/2018	31/03/2018	15/11/2019	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/09/2021	03/09/2021	03/09/2021	26/09/2021	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/09/2021	15/09/2021	15/09/2021	05/11/2021	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/11/2011	06/11/2011	06/11/2011	03/01/2012	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/2014	30/09/2014	30/09/2014	11/10/2014	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/01/2006	31/12/2006	31/12/2006	23/04/2008	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	04/07/2011	31/12/2011	31/12/2011	14/03/2013	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/01/2007	31/03/2007	31/03/2007	10/10/2008	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	23/10/2019	23/10/2019	31/10/2019	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/12/2003	04/12/2003	04/12/2003	20/12/2003	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	17/10/1994	28/10/1994	28/10/1994	25/11/1994	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	06/01/2020	31/12/2020	31/12/2020	06/06/2021	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/2001	09/10/2001	09/10/2001	05/05/2002	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/2016	14/10/2016	14/10/2016	27/01/2017	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/01/2014	30/09/2014	30/09/2014	26/07/2015	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2007	30/09/2007	30/09/2007	10/10/2008	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/03/1998	28/02/1999	28/02/1999	29/12/2000	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/09/1986	24/09/1986	24/09/1986	14/02/1987	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/01/2000	31/12/2000	31/12/2000	26/08/2004	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/09/2003	22/09/2003	22/09/2003	20/11/2003	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/10/2014	31/10/2014	31/10/2014	26/07/2015	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/10/2009	09/10/2009	09/10/2009	02/04/2010	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/09/2005	07/09/2005	07/09/2005	14/10/2005	☐ OUI ☐ NON



Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Inondations et/ou Coulées de Boue	17/09/2014	19/09/2014	19/09/2014	07/11/2014	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/09/1993	23/09/1993	23/09/1993	18/02/1994	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/10/1987	29/10/1987	29/10/1987	23/02/1988	☐ OUI ☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/01/2012	31/03/2012	31/03/2012	25/05/2013	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/05/2021	10/05/2021	10/05/2021	04/08/2021	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/01/1992	31/10/1997	31/10/1997	01/07/1998	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	31/12/1991	09/07/1994	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/11/1997	25/11/1997	25/11/1997	18/02/1998	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/01/2016	30/09/2016	30/09/2016	01/09/2017	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2017	30/09/2017	30/09/2017	20/10/2018	☐ OUI ☐ NON

Etabli le :

05/08/2022

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Nom du vendeur ou du bailleur

SCI ADAM - COTSAFTIS

Nom de l'acquéreur ou du locataire

Pour en savoir plus, il vous faut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs :

www.gendrisques.gouv.fr





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné GUARINIELLO Marc, opérateur de diagnostic et gérant de la société SAS MAG EXPERTISE, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers.

- Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.
- Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Fait le 9 août 2022 à Mauguio

Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Article R271-1 - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

Article R271-2 - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

Article R271-3 - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier.

Article R271-4 - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

SAS MAG EXPERTISE – 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta 34130 MAUGUIO FREDJORGUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com



REGLEMENT DE COPROPRIETE



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT

Et le trente et un Décembre

Par devant Maître Brigitte CASTANIE, notaire associé, de la Société Civile Professionnelle "Brigitte CASTANIE, notaire associé" Titulaire d'un Office Notarial à VILLENEUVE LES MAGUELONNE (Hérault) soussigné.

ONT COMPARU:

Monsieur Pierre, Louis, Simon DOUISOU, retraité et Madame Ghislaine HOEDEN, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MONTPELLIER, Impasse de la Croix d'Argent Villa "Mon Rêve"

"nés savoir le mari à MIELAU (Aveyron) le 26 octobre 1915 et l'épouse à "MARIEMBOURG (Belgique) le 26 Septembre 1910"

"Mariés sous le régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de "MONTPELLIER, le 16 janvier 1961 et n'ayant pas modifié leur régime matrimonial"

"De nationalité française."

LESQUELS, ont par les présentes déposé au notaire soussigné et l'ont requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les pièces suivantes:

- Règlement de copropriété et ses annexes d'un immeuble sis à MONTPELLIER, Rue Portalière des Masques

- a) Règlement de co-propriété état descriptif de division en date du 30 Décembre 1987.

- b) Annexes dudit règlement:

- Plan de situation

- Plan des lots

Il est précisé que le règlement de copropriété-état descriptif de division est dactylographié et contient 8 pages.

Que les plans ont été établis par un tiers.

Les comparants aux présentes certifient et attestent que les paraphes et les signatures qui sont apposés sur ces documents émanent bien d'eux-mêmes.

PUBLICITE FONCIERE

DESIGNATION

Immeuble élevé d'un simple rez de chaussée, sis à MONTPELLIER, Rue Portalière des Masques, figurant au cadastre rénové section KM N°135 d'une superficie de 4 ares 9 centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acte Mr Henri VIALLA, notaire associé à Montpellier du 4 septembre 1974, publié au 1er Bureau des Hypothèques de Montpellier le 21 Octobre 1974, volume 76 n°247.

Comme conséquence de ce qui précède, les pièces déposées sont demeurées jointes et annexées aux présentes après avoir été revêtues de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

DONT ACTE sur une page

Fait et passé à VILLENEUVE LES MAGUELONNE, en l'Etude et aux minutes de la Société Civile Professionnelle "Brigitte CASTANIE, notaire associé"

Lecture faite, aux comparants, ils ont signé avec le notaire.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION



PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée et du décret n°67-223 du 17 Mars 1967, dans le but :

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

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

I°- Définition des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après relaté.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, et les accès,
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non;
- Les couvertures du bâtiment
- Tous les revêtements des sols des parties communes.
- Les compteurs d'eau accolés au lot n°1 et un puits,

Les conduites, prises d'air, canalisations et compteurs d'eau et d'électricité, les branchements d'égout (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.)

Tous les accessoires de ces parties communes.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

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

II°- Définition des parties privatives

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

Elles comprennent notamment :

Les sols et leurs revêtements
Les enduits des gros murs et cloisons séparatives
Les canalisations intérieures
Les installations sanitaires et chauffage cas échéant
Les portails,



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

Il est précisé que les séparations entre les locaux, quant elles ne sont pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.
Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

DEUXIEME PARTIE: CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

Chapitre I: DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'usage de garage et parking automobiles.

Chapitre II: CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES-

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Il ne pourra être exercé dans les locaux d'activités commerciales ou professionnelles.

Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privés, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après;

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service;

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

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer ou laisser en stationnement un véhicule sur les parties communes de l'immeuble;

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

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

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire; de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Harmonie de l'immeuble-

Les portails d'entrée des locaux, même la peinture, devront être entretenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne connue du syndic; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local durant cette absence en cas d'urgence.

Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son local. Il devra en aviser le syndic au préalable,

Il devra prendre toutes les mesures ----- nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Locations

Les copropriétaires pourront louer leur local, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagement de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

Responsabilité

Chaque copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

TROISIEME PARTIE : CHARGES COMMUNES

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Règlement des charges

I - Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Le règlement des charges communes s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra restée intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

IV - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délai de règlement.

V - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

QUATRIEME PARTIE : ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

A titre provisoire et jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif, le syndic sera la personne physique ou morale indiquée ci-après au chapitre IV de la cinquième partie.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans les articles 17 et 18 et le décret n°67-223 du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Conseil Syndical

L'assemblée des copropriétaires pourra, à tout moment, constituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ses décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Assemblées générales

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle la gestion et l'administration de l'immeuble; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 Juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil syndical s'il en existe un.



Convocations

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter les lieux, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe "a" ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi 65-557 du 10 JUILLET 1965 susvisée.

Tenue des assemblées

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

L'assemblée générale élit son président.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum - Majorité

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n°65-557 du 10 JUILLET 1965.

Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I - MUTATION DE PROPRIETE

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

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 et d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret 67-223 du 17 Mars 1967. sus visé.

En cas de mutation d'un lot à titre onéreux, le nouveau copropriétaire sera tenu, vis à vis du syndicat au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement des travaux, fournitures ou prestations engagées ou exécutées antérieurement à la mutation.

Faute par lui d'avoir avisé le syndic de l'immeuble de la mutation intervenue, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

En cas de mutation par décès, les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre au notaire chargé de régler la succession.

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

CHAPITRE II - MODIFICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

CHAPITRE III - DOMICILE

Pour permettre toutes modifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine seulement, conformément à l'article 4 du décret 67-223 du 17 Mars 1967.

CHAPITRE IV - CLAUSES PARTICULIERES

I°-Syndic :

Le syndic de l'immeuble sera, à titre provisoire et jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif, ainsi qu'il est dit ci-dessus: Mr Guy CHASSAGNE, demeurant à MONTPELLIER, 16 bis Avenue d'Assas

II°-Il est convenu ce qui suit:

La haie partant du garage n°7 jusqu'à la rue Portalière des Masques, gênant l'accès des parkings n° 8-9-10 doit être arrachée.

Les frais d'arrachage et de remise en état du sol seront à la charge exclusive des acquéreurs des parkings lots n° 8-9-10 à concurrence de un tiers chacun.



SIXIEME PARTIE

I°-DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à MONTPELLIER, Rue Portalière des Masques, sans numéro et figurant au cadastre rénové section KM N°135, d'une superficie de 4 ares 09 centiares.



Cet immeuble dépend de la communauté légale de biens meubles et acquêts existant ainsi qu'il a été dit ci-dessus entre Mr et Mme DOUÏSSOU, pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Me Henri VIALLA, notaire associé à Montpellier le 4 septembre 1974, publié au 1er Bureau des Hypothèques de Montpellier le 21 Octobre 1974, volume 76 n°247.

Cet immeuble est élevé d'un simple rez de chaussée avec cour.

Plans

Sont demeurés ci-joints et annexés après avoir été certifiés sincères et véritables par les comparants:

- Un plan de situation
- Un plan des lots

II°-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en dix lots numérotés de un à dix dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote part indivises des parties communes, exprimée en centièmes.

Observation étant ici faite que les numéros figurant dans cette description se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans sus relatés, à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les parties de ces locaux. Les numéros des lots correspondant aux numéros des plans.

LOT N°UN:

Un local à usage de garage et un W.C.

Et les treize/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°DEUX:

Un local à usage de garage

Et les vingt/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°TROIS:

Un local à usage de garage

Et les onze/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°QUATRE:

Un local à usage de garage

Et les onze/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°CINQ:

Un local à usage de garage

Et les onze/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°SIX:

Un local à usage de garage

Et les onze/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°SEPT:

Un local à usage de garage

Et les onze/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°HUIT:

Un parking

Et les quatre/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°NEUF:

Un parking

Et les quatre/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

LOT N°DIX:

Un parking

Et les quatre/centièmes de la propriété du sol et des parties communes.

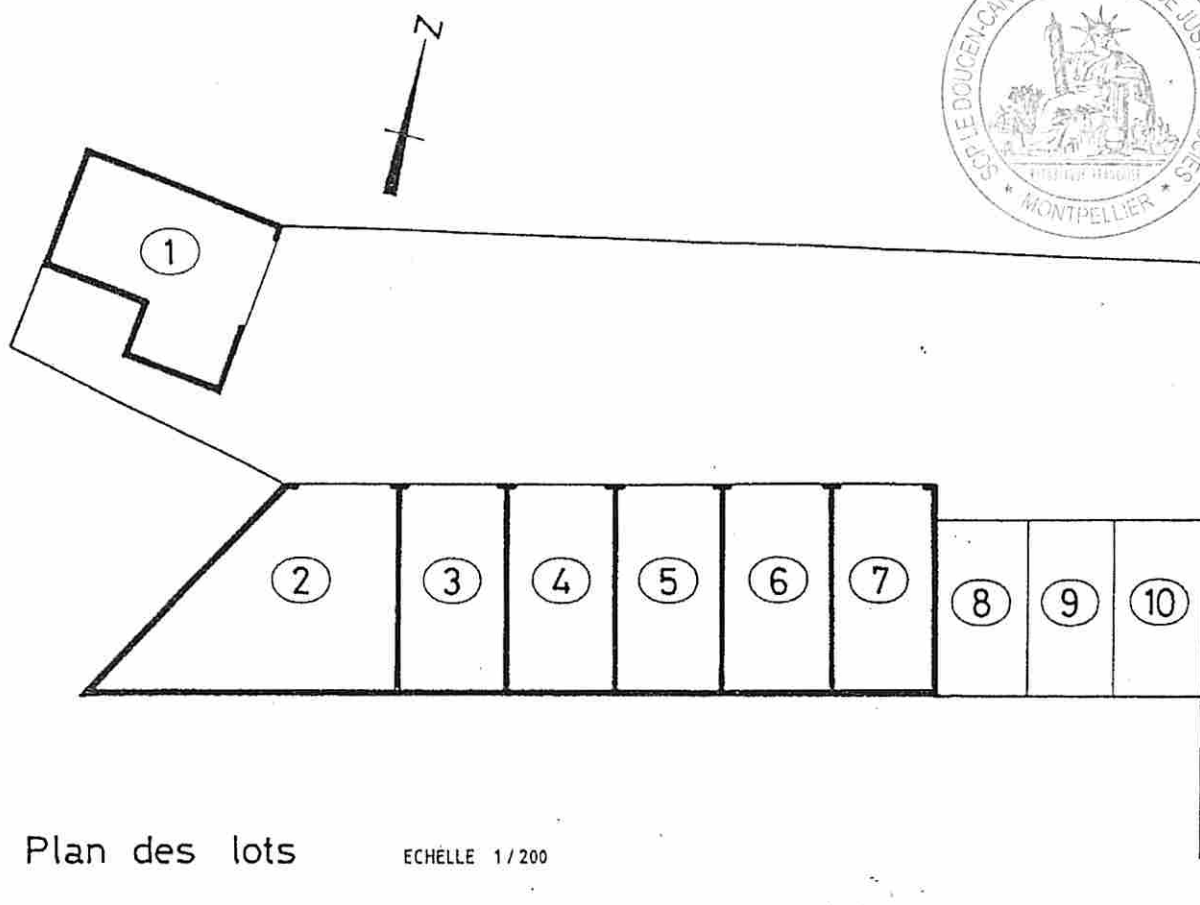
TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division ci-dessus est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après établi.



N° de lot :	Etage :	désignation	Centièmes
1	: Rez de chaussée :	garage	: 13/100°
2	: Rez de chaussée :	garage	: 20/100°
3	: Rez de chaussée :	garage	: 11/100°
4	: Rez de chaussée :	garage	: 11/100°
5	: Rez de chaussée :	garage	: 11/100°
6	: Rez de chaussée :	garage	: 11/100°
7	: Rez de chaussée :	garage	: 11/100°
8	: Rez de chaussée :	parking	: 4/100°
9	: Rez de chaussée :	parking	: 4/100°
10	: Rez de chaussée :	parking	: 4/100°

TOTAL DES CENTIEMES..... 100/100°



..... TABLEAU DE REPARTITION DES MILLIEMES

Lot no	Désignation	Quote-part
1	Local à usage de garage	13
2	Local à usage de garage	20
3	Local à usage de garage	11
4	Local à usage de garage	11
5	Local à usage de garage	11
6	Local à usage de garage	11
7	Local à usage de garage	11
8	Parking	4
9	Parking	4
10	Parking	4
Total égal à l'entier		-100/100

Photo 1



Photo 2



Photo 3

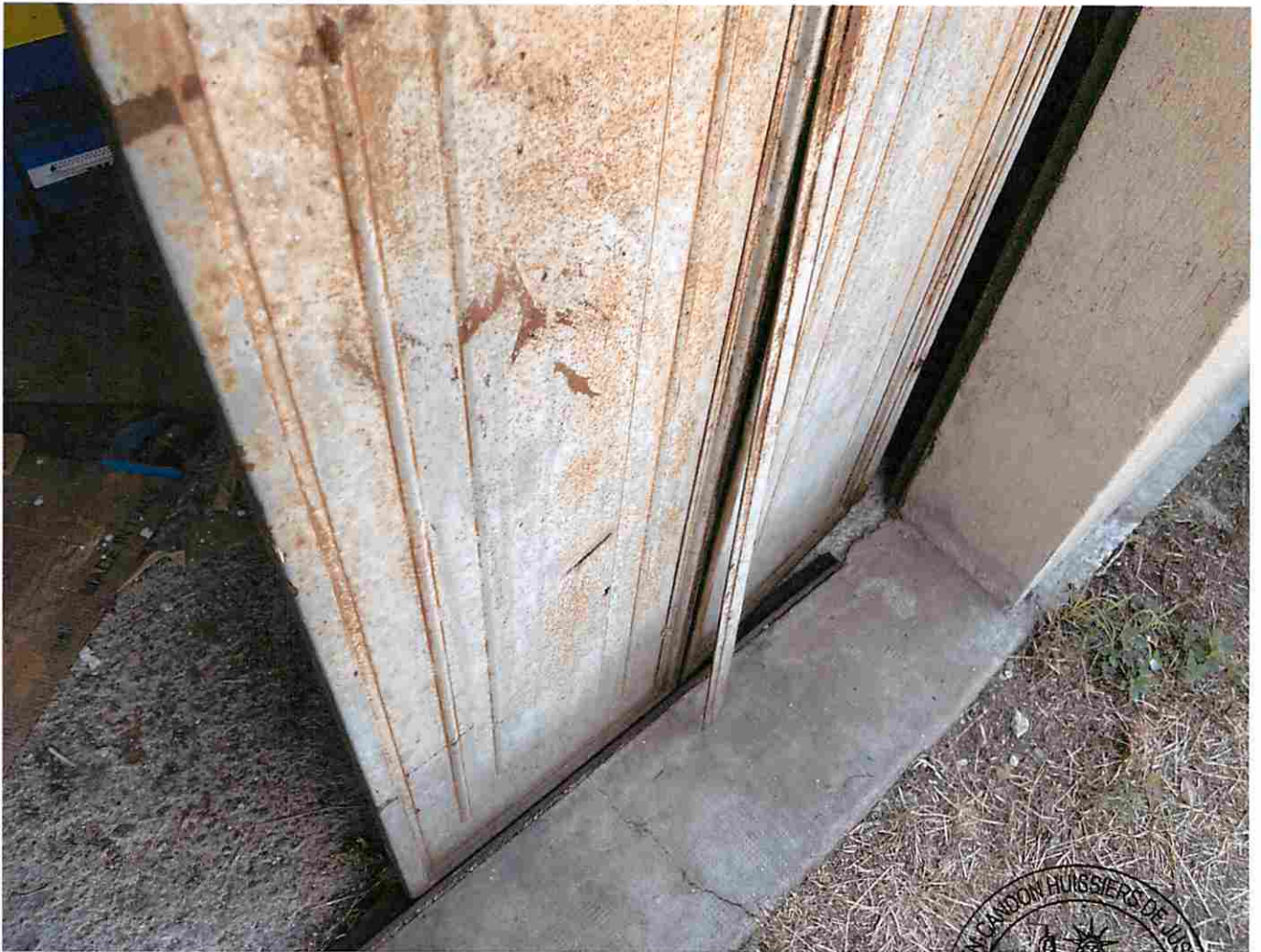


Photo 4



Photo 5



Photo 6

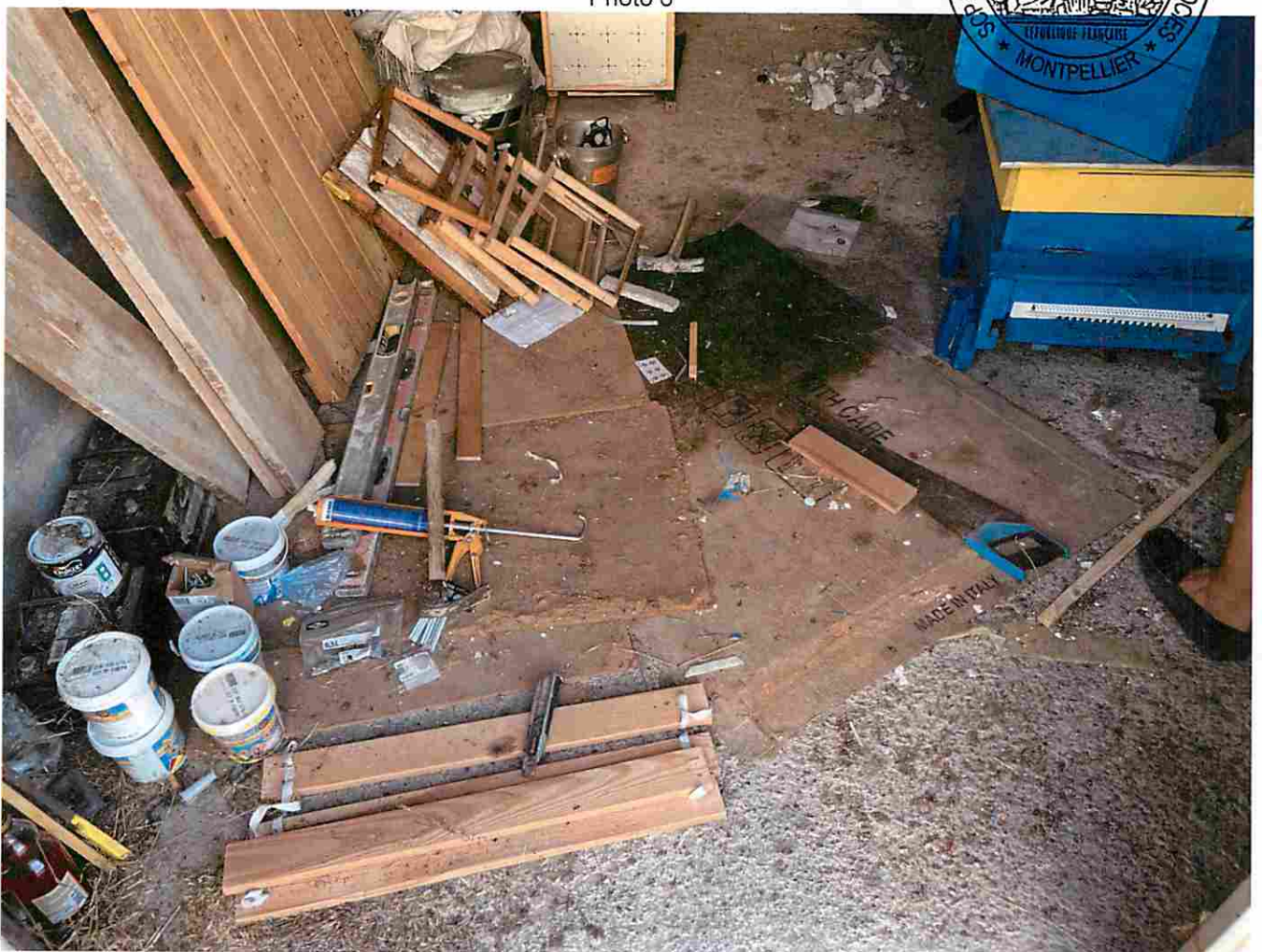


Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11

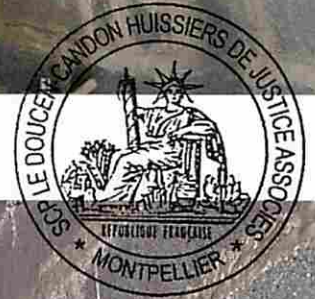
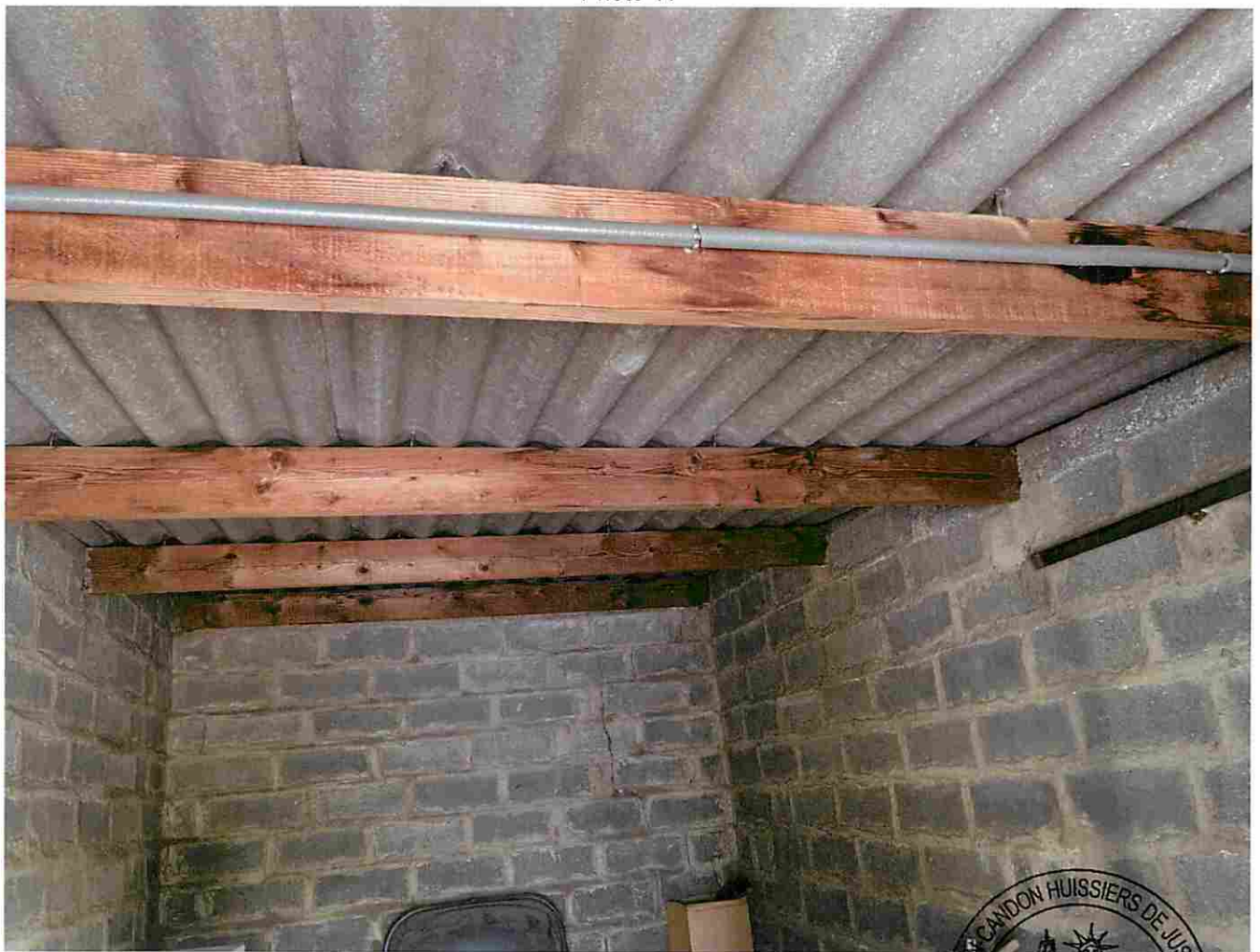


Photo 12

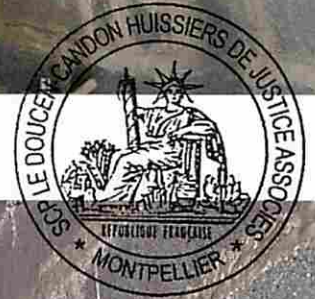
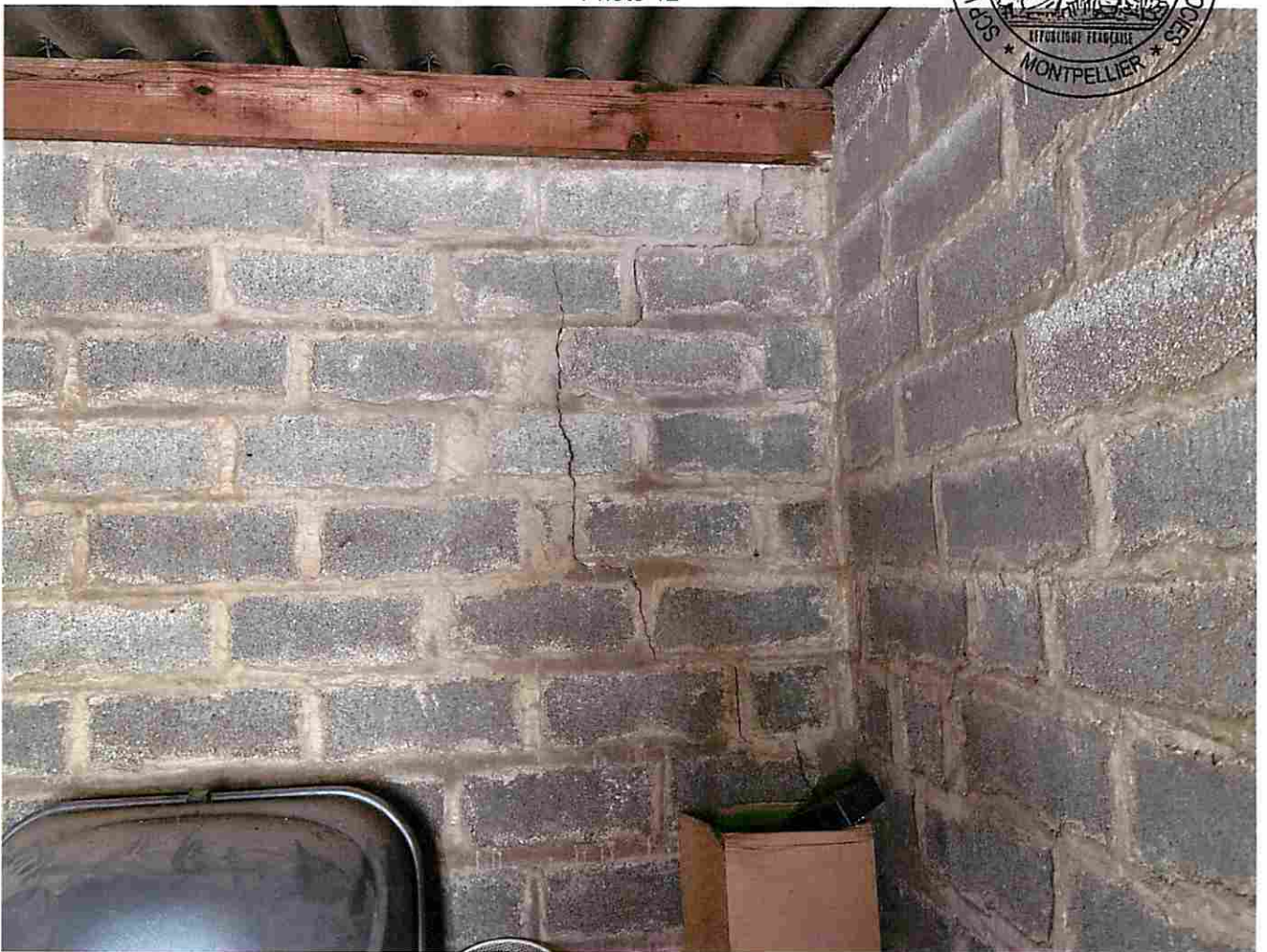


Photo 13



Photo 14

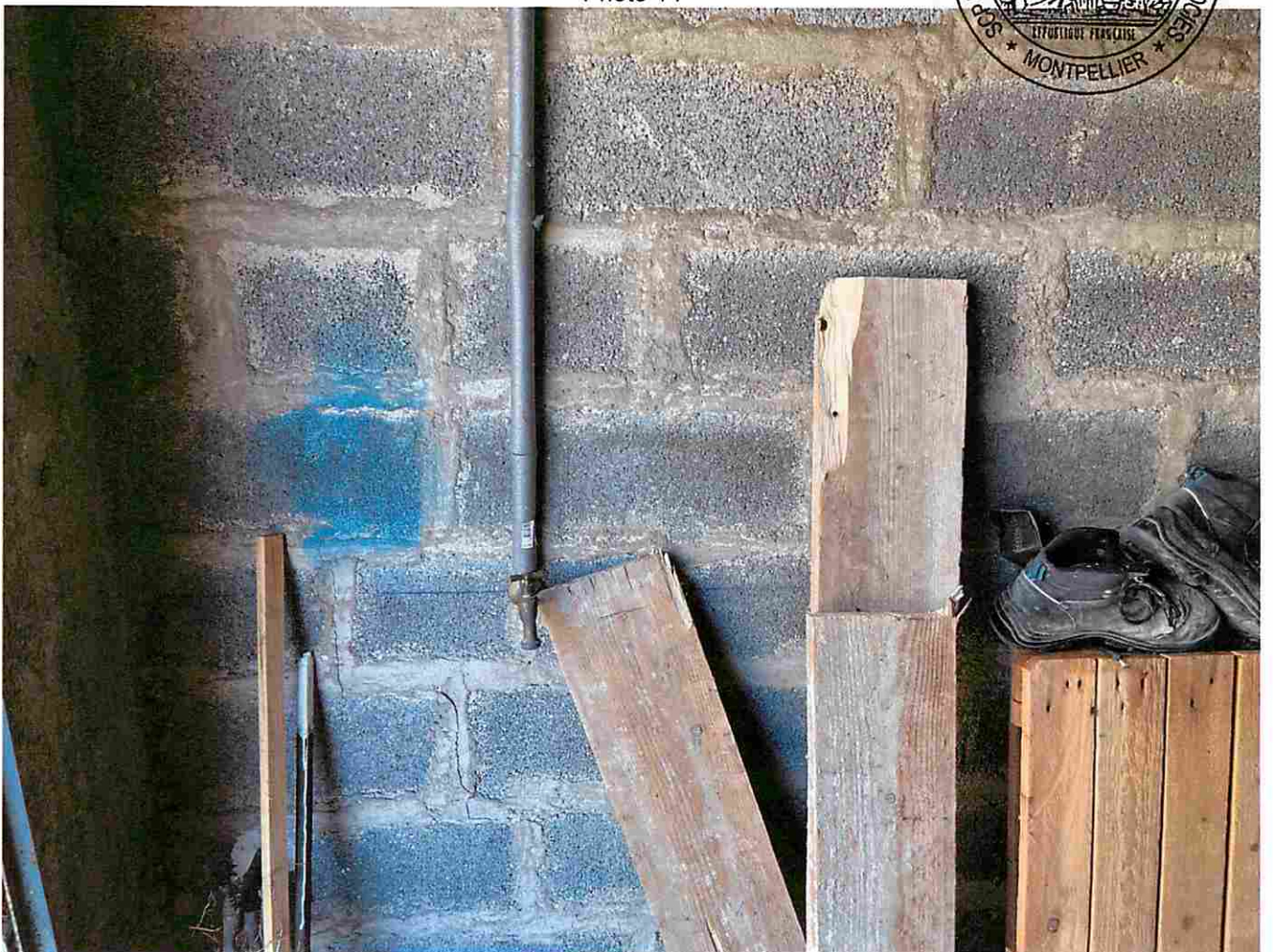


Photo 15



Photo 16



Photo 17

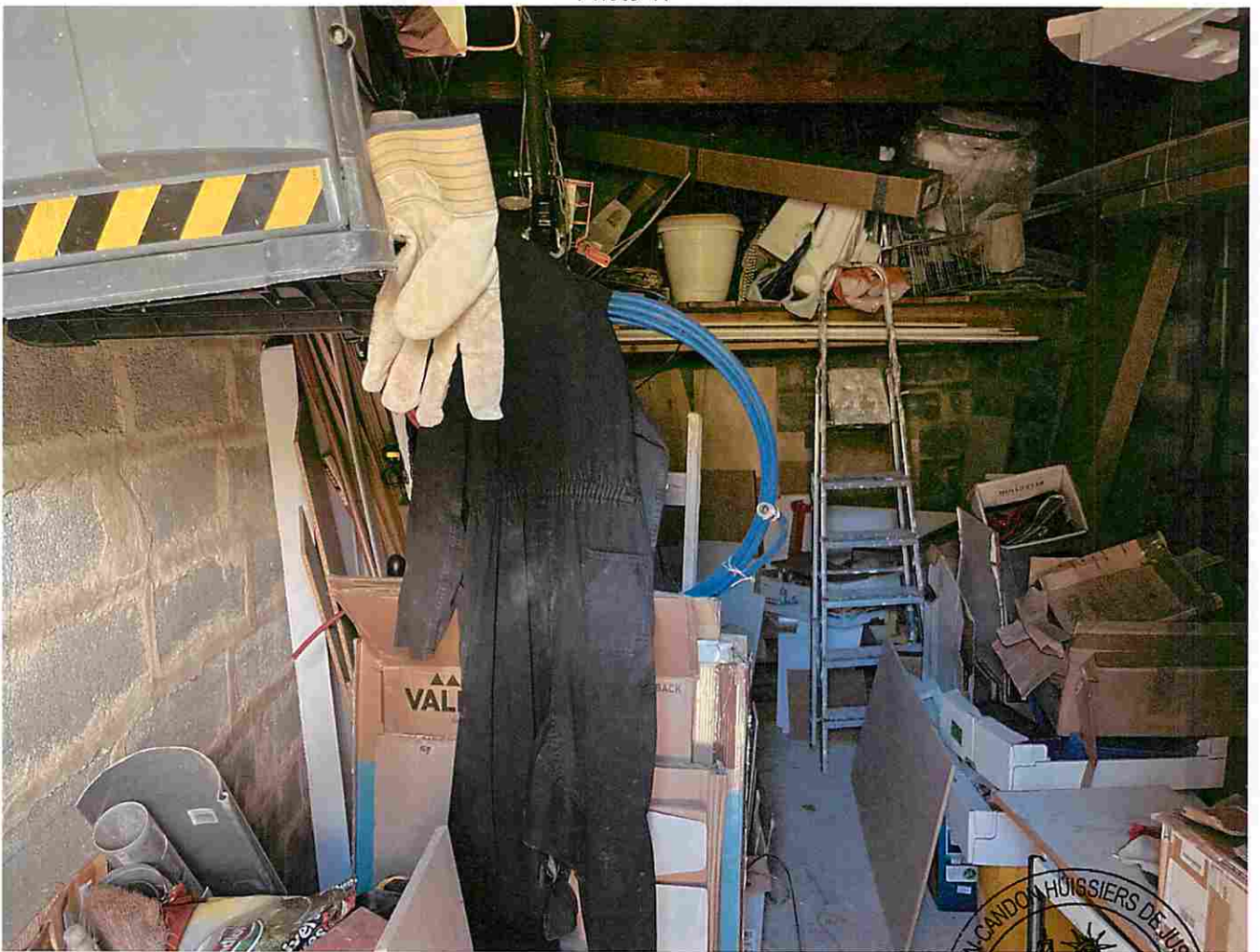


Photo 18

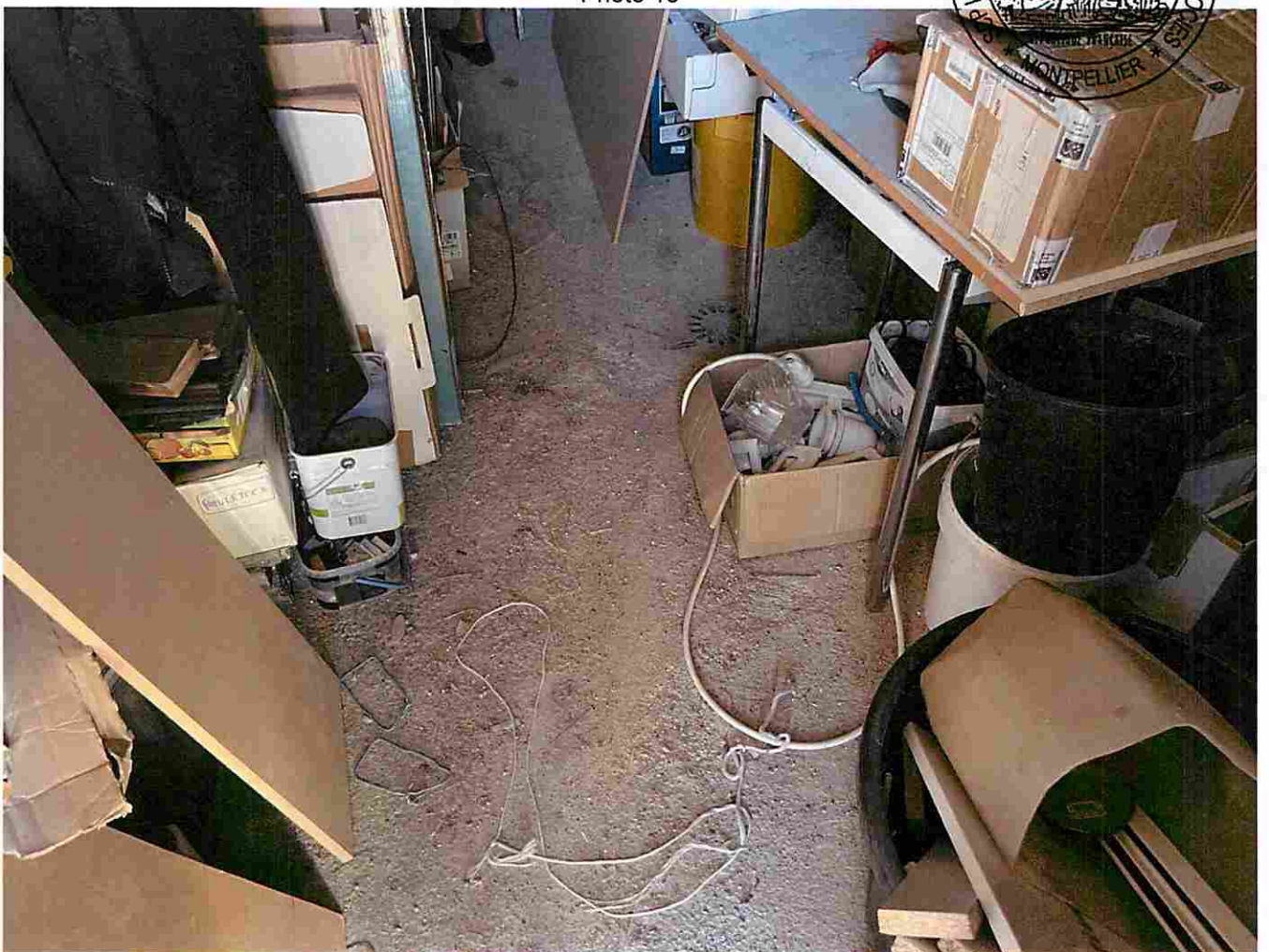


Photo 19

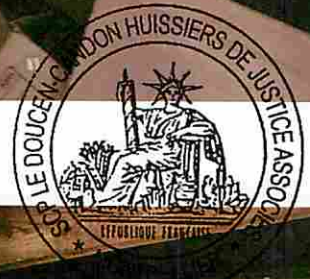
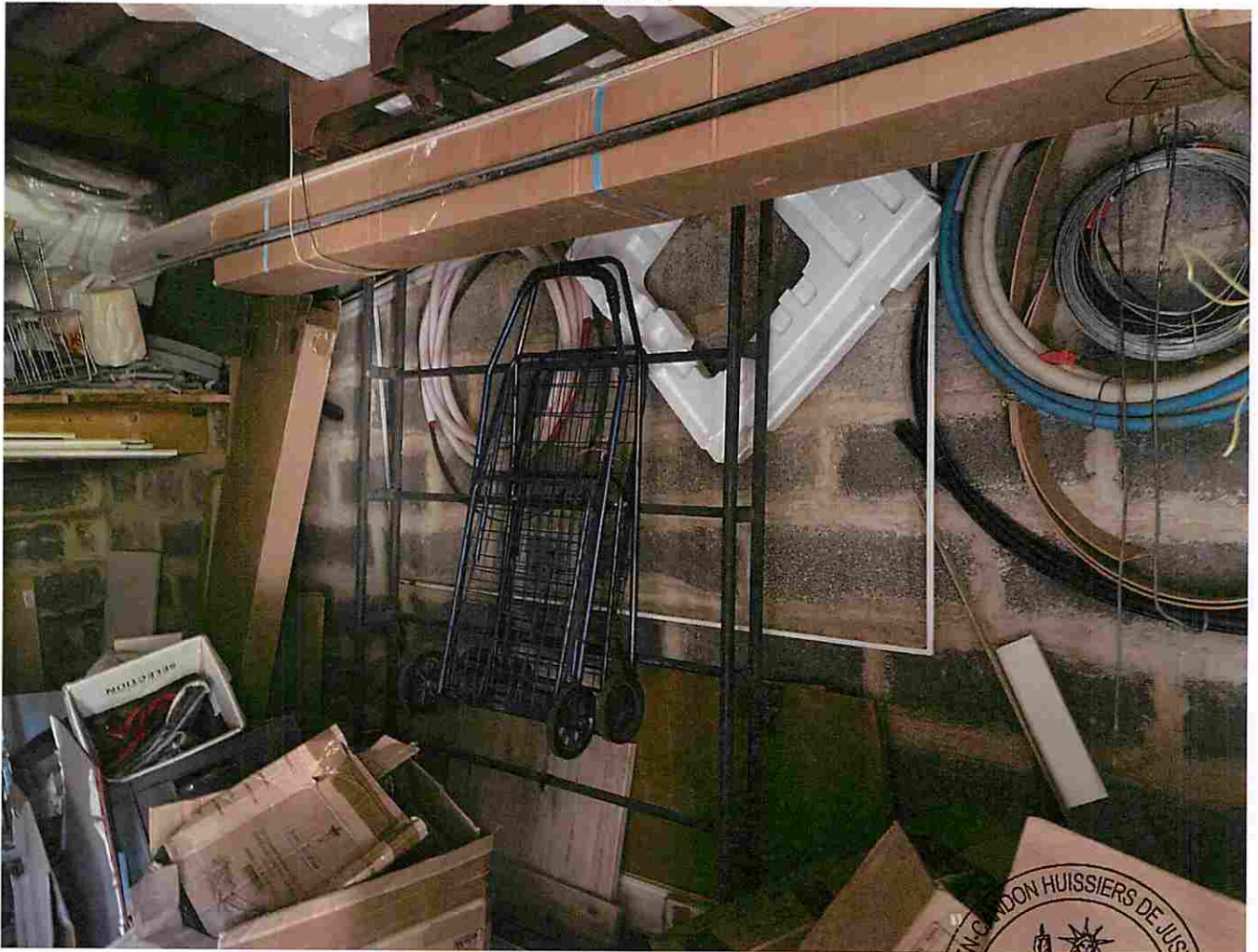


Photo 20

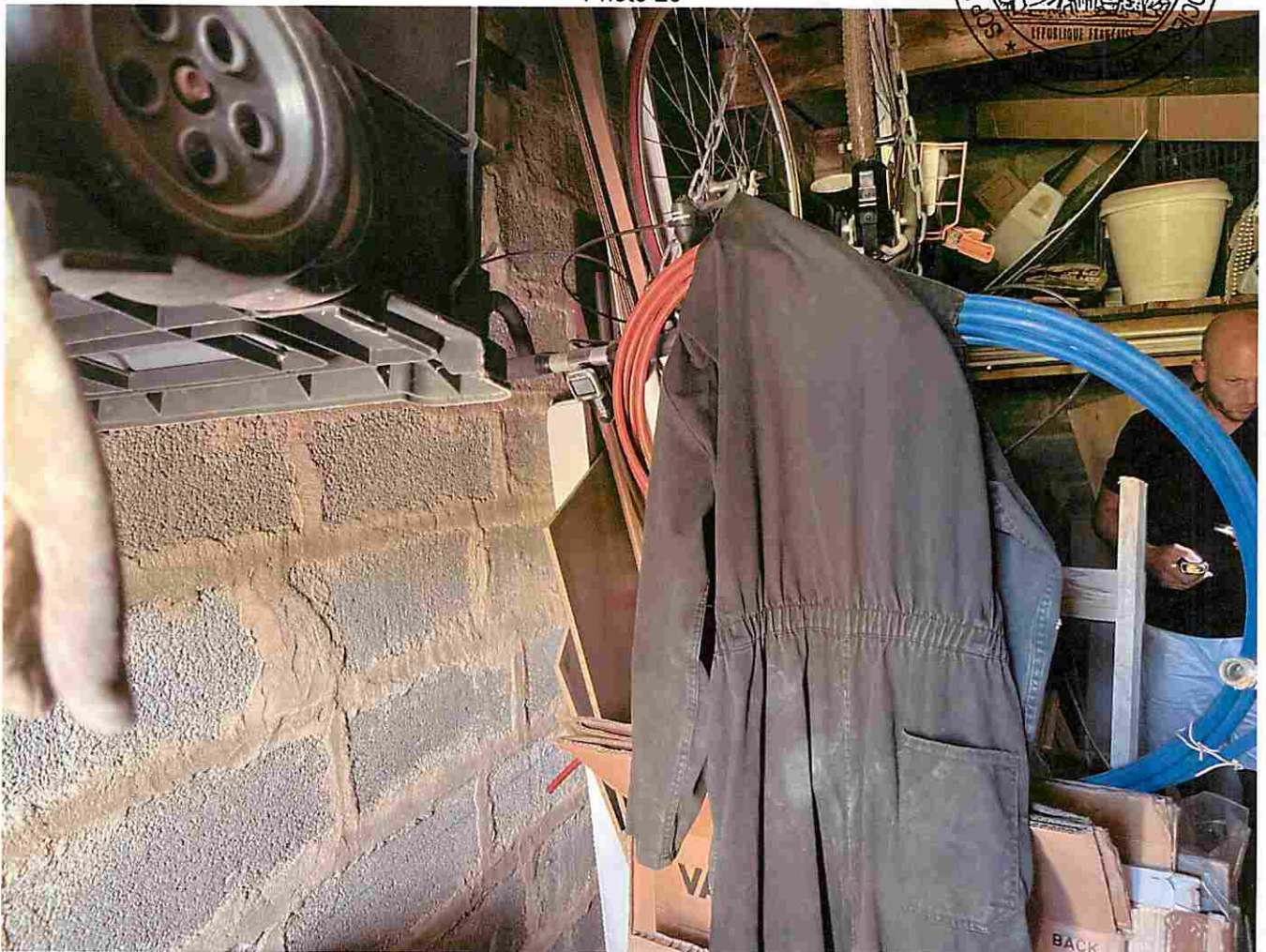


Photo 21

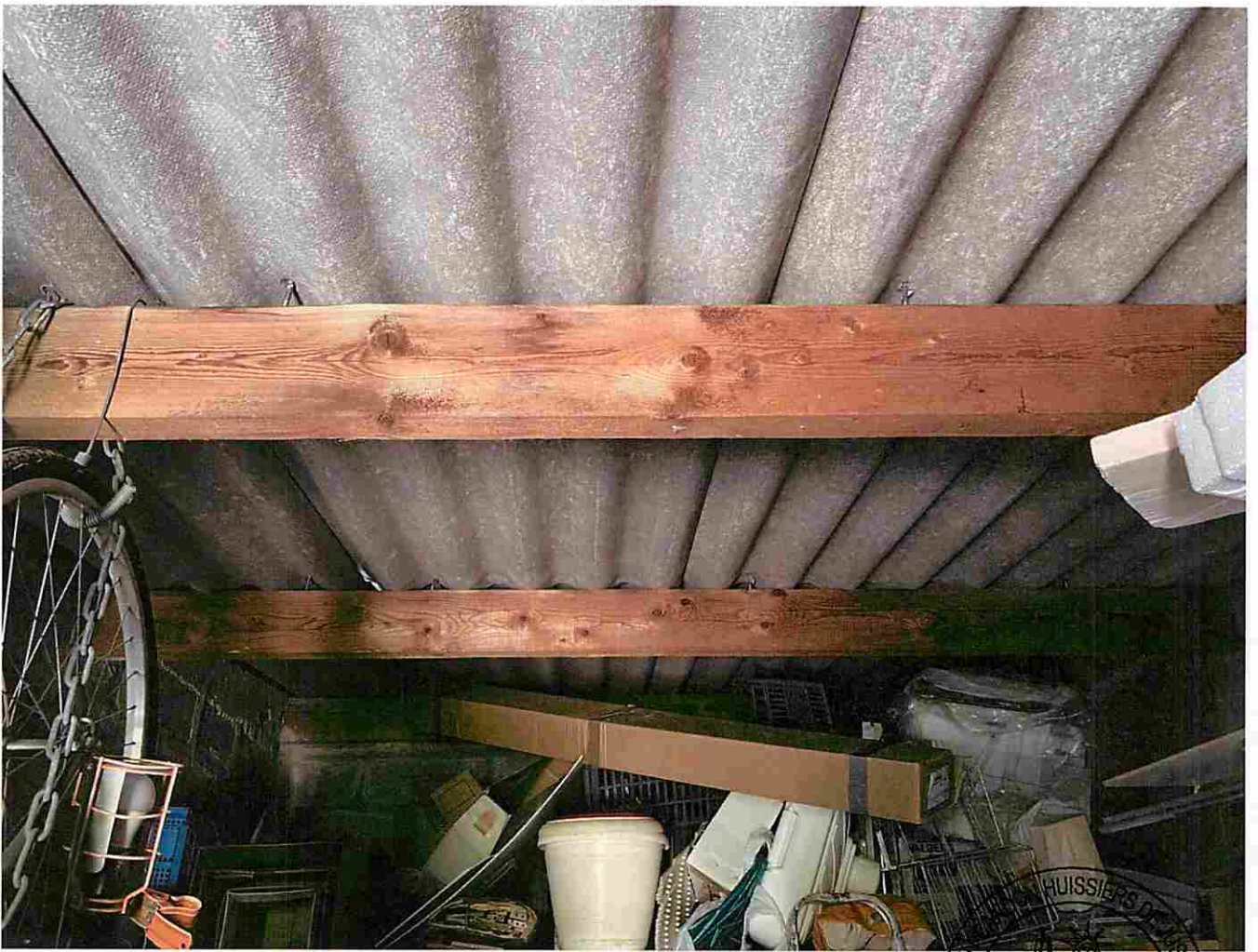


Photo 22

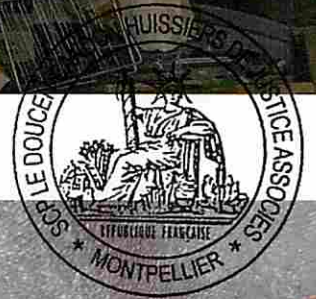
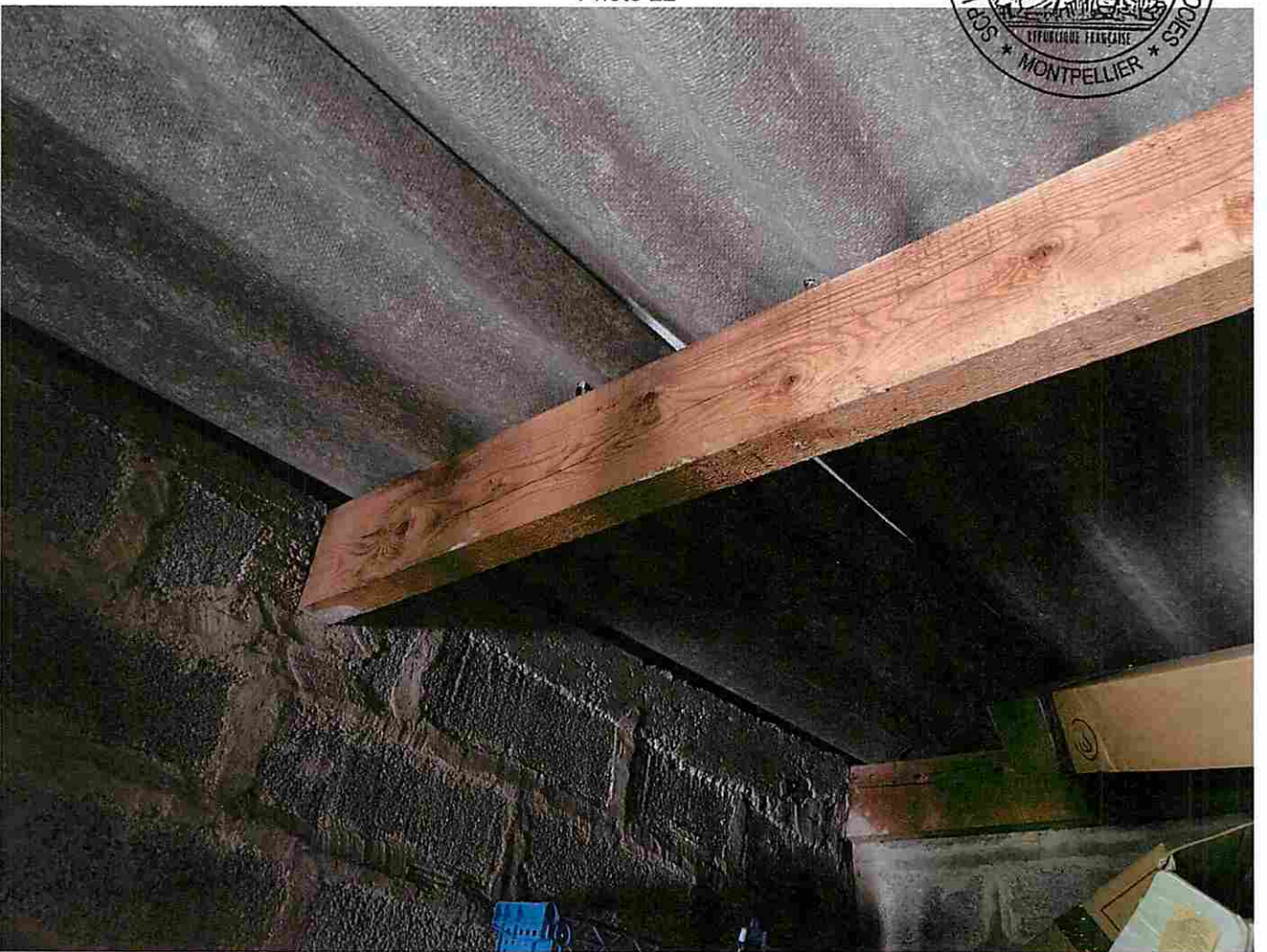


Photo 23

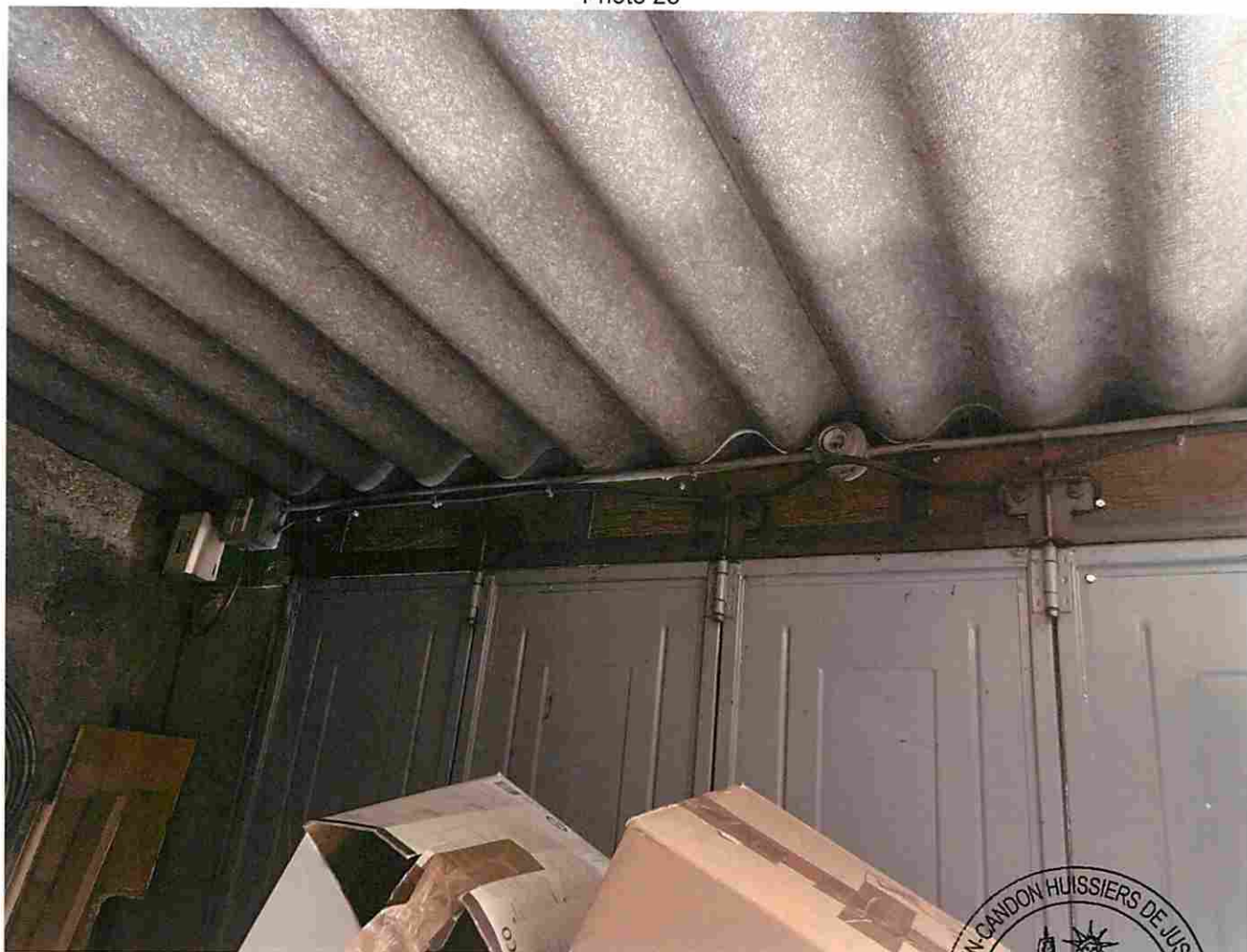


Photo 24

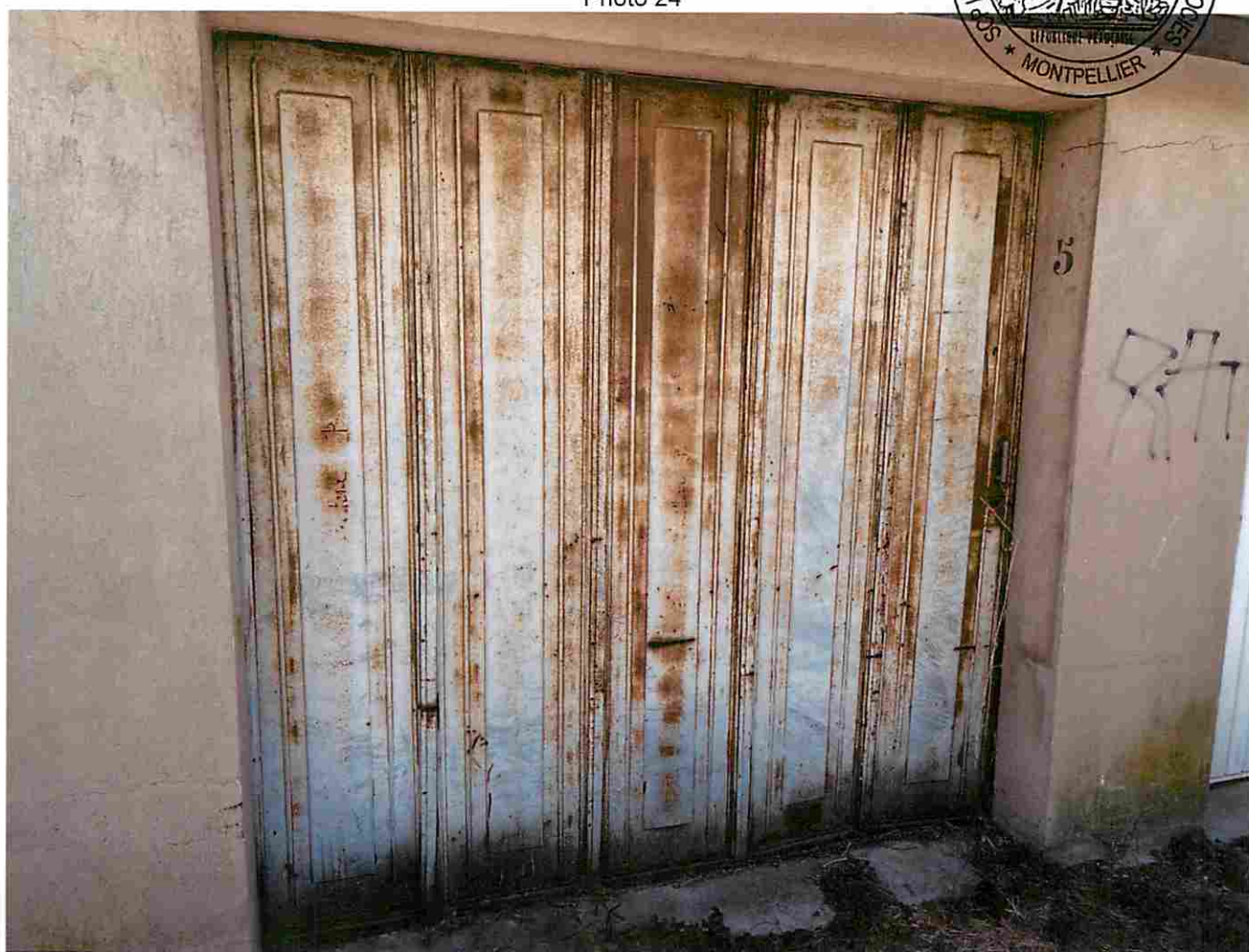


Photo 25



Photo 26

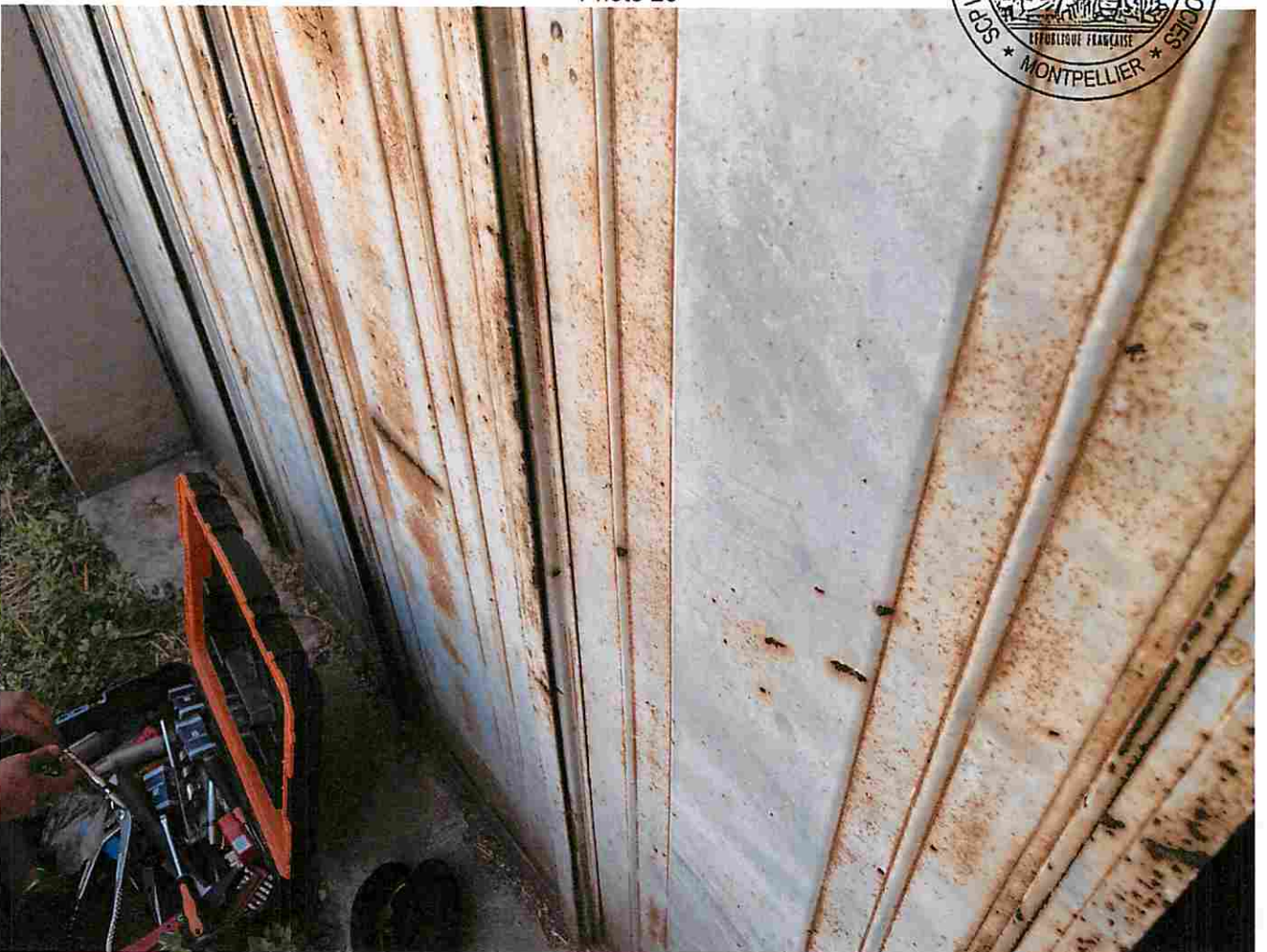


Photo 27



Photo 28

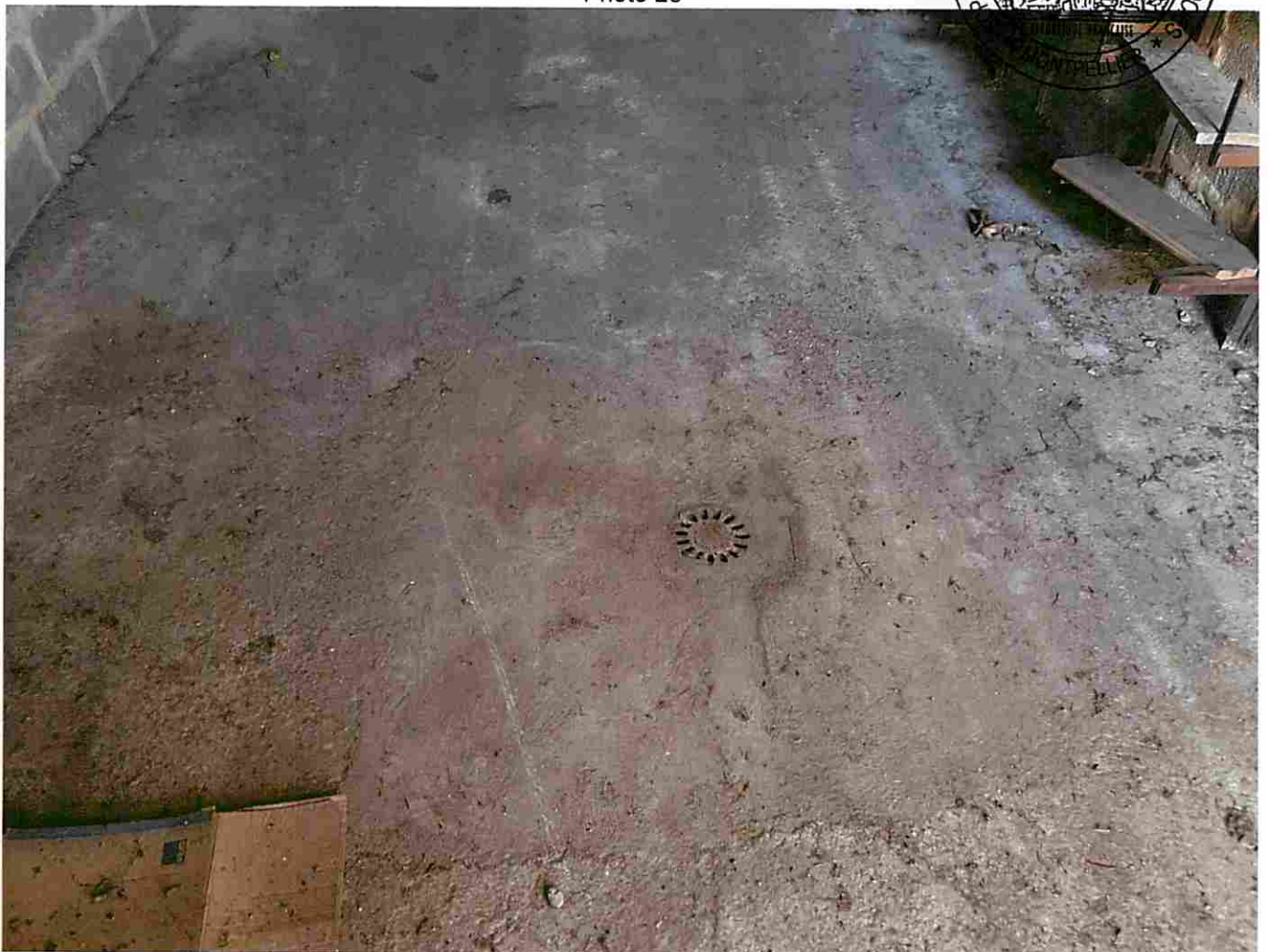


Photo 29

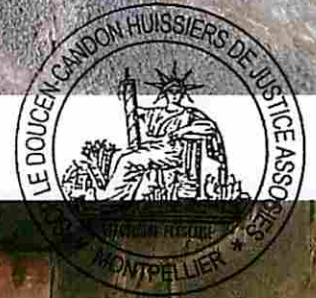


Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34

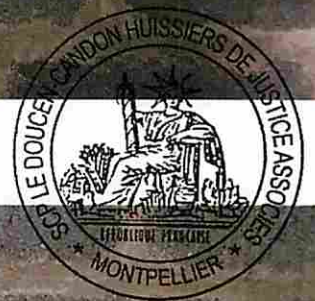


Photo 35

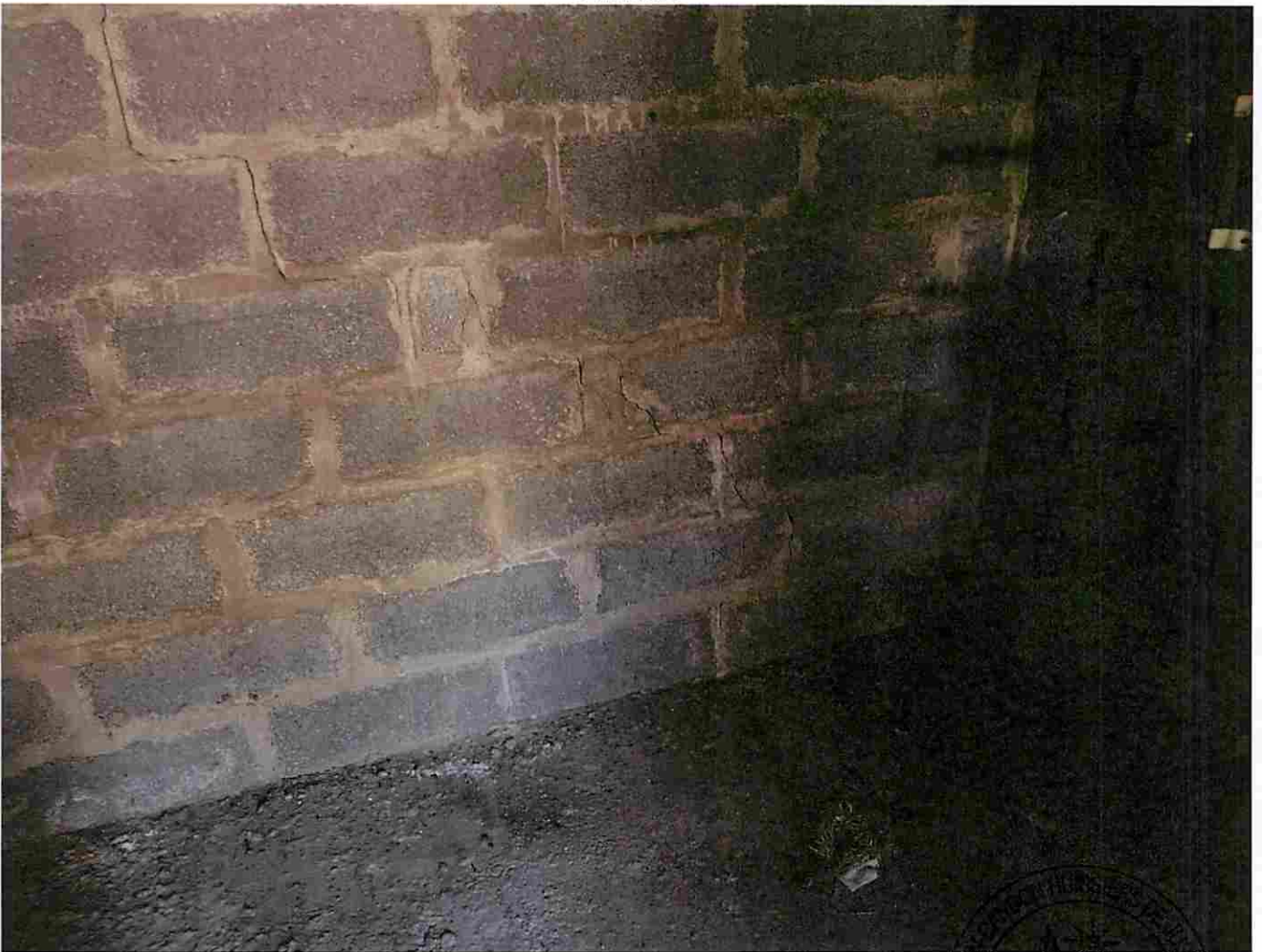


Photo 36

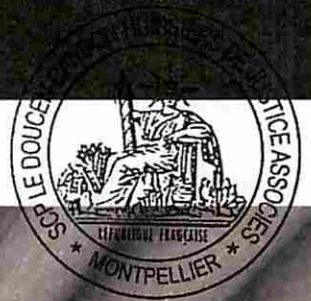


Photo 37

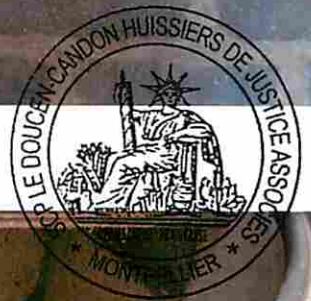


Photo 38

