



3 mars 2025  
Le Grand Passage, 5 rue Georges Clemenceau  
83990 Saint-Tropez

\*\*\*\*\*

## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».*

Oui Non

L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.

☐ ☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



3 mars 2025  
Le Grand Passage, 5 rue Georges Clemenceau  
83990 Saint-Tropez

\*\*\*\*

## Prescriptions de travaux

Aucune

## Documents de référence

Aucun

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 03/03/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

## Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 octobre 2023

> Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

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



Direction départementale  
des territoires et de la mer du Var

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 OCT. 2023**

*abrogeant l'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs*

Le préfet du Var,

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 123-23 à R. 125-27 ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

**Vu** la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et notamment l'article 236 ;

**Vu** le décret 2022-1289 du 1<sup>er</sup> octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

**Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

**Vu** le décret du président de la République du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Philippe MAHÉ en qualité de préfet du Var à compter du 21 août 2022 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs du 20 avril 2011 ;

**Considérant** que l'article 236 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a introduit diverses évolutions applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;

**Considérant** que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

**Considérant** que l'état des risques, relatif à l'obligation d'information du vendeur et du bailleur à l'encontre de l'acquéreur ou du locataire, est accessible via le site Géorisques ;

**Sur proposition** du directeur départemental des territoires et de la mer du Var ;

## ARRÊTE

### Article 1<sup>er</sup> : Objet de l'arrêté

L'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, est abrogé.

### Article 2 : Effet de l'arrêté

Les arrêtés préfectoraux listés en annexe du présent arrêté relatifs à l'élaboration de l'état des risques et pollutions de biens immobiliers concernant chaque commune sont abrogés.

### Article 3 : Mesures d'information

Toutes les communes du département du Var sont concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers concernant les risques naturels et technologiques majeurs.

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement, relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, sont accessibles sur le site GEORISQUES : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Le site GEORISQUES, à partir de l'onglet ERRIAL (<https://errial.georisques.gouv.fr>), devient le site de référence pour la génération de l'état des risques et pollutions. Tout citoyen peut donc obtenir automatiquement un état pré-rempli des risques auxquels un bien immobilier est soumis.

Il appartient aux professionnels de l'immobilier ou aux propriétaires de vérifier l'exactitude des informations contenues dans l'ERRIAL et de les compléter à partir d'informations dont il dispose sur le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Les informations relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques sont accessibles sur le portail internet des services de l'État dans le Var.

Un imprimé à remplir est également disponible sur le site Géorisques.

### Article 4 : Mesures de publicité

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var et affiché dans les mairies concernées. Une copie est adressée aux maires des communes concernées, à la chambre départementale des notaires du Var et à la chambre de commerce et d'industrie du Var.

### Article 5 : Délai de recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Il est possible de déposer le recours contentieux devant le tribunal administratif par voie électronique via l'application internet « télérecours citoyens » à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>

**Article 6: Exécution du présent arrêté**

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

Fait le, 16 OCT. 2023

Le Préfet

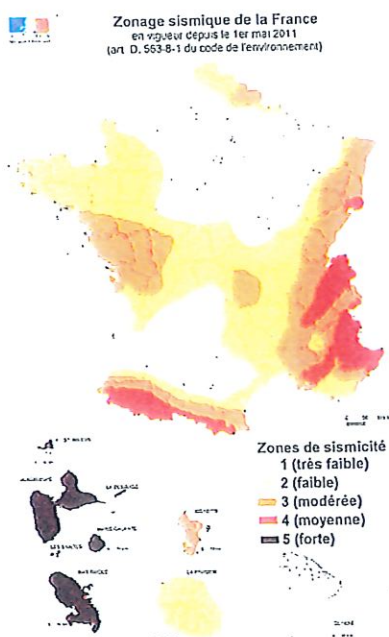
Philippe MAHÉ

## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

### Le zonage sismique sur ma commune

#### Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.



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

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

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

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

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

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

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

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles

- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

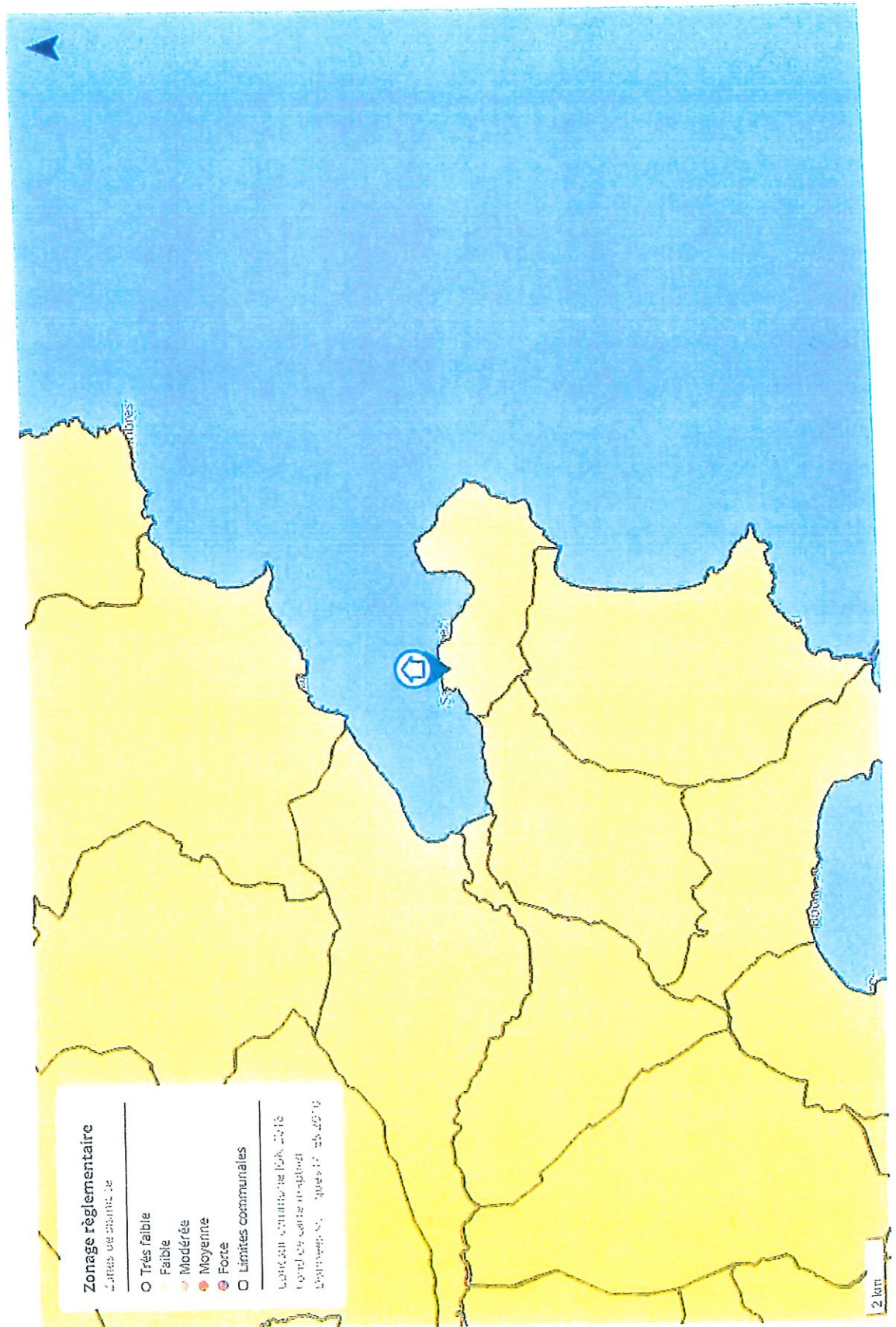
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

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

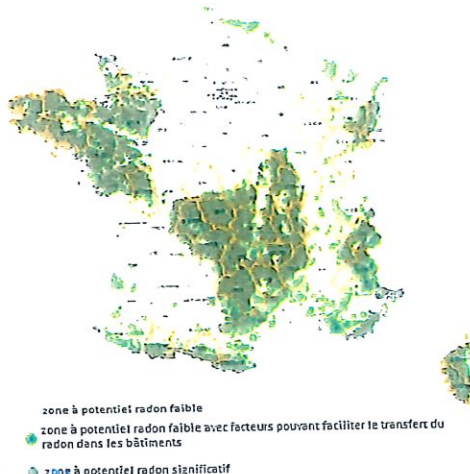
Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>



## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

### Le zonage radon sur ma commune

#### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



#### Qu'est-ce que le radon?

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

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

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

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

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air ( $Bq/m^3$ ) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à  $10 Bq/m^3$ . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants et la manière d'aération et de chauffage.

#### Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

#### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

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

#### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

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

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

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

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

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

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

### Le potentiel radon des sols

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

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

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

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

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

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

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

### Pour en savoir plus – contacts utiles

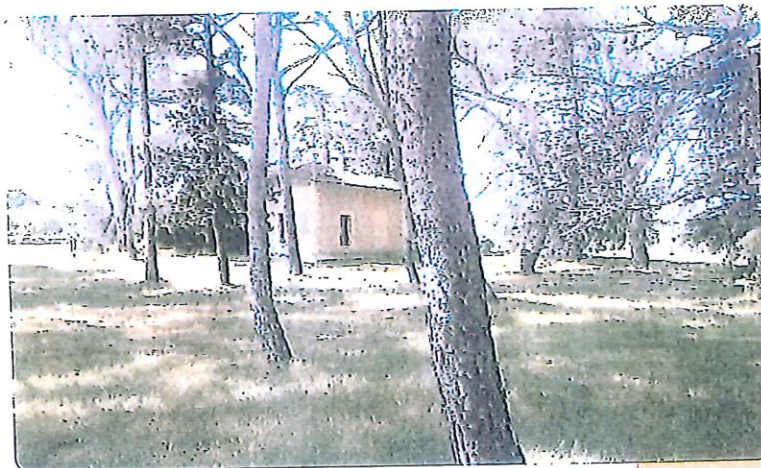
Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)

## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : 90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.

Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

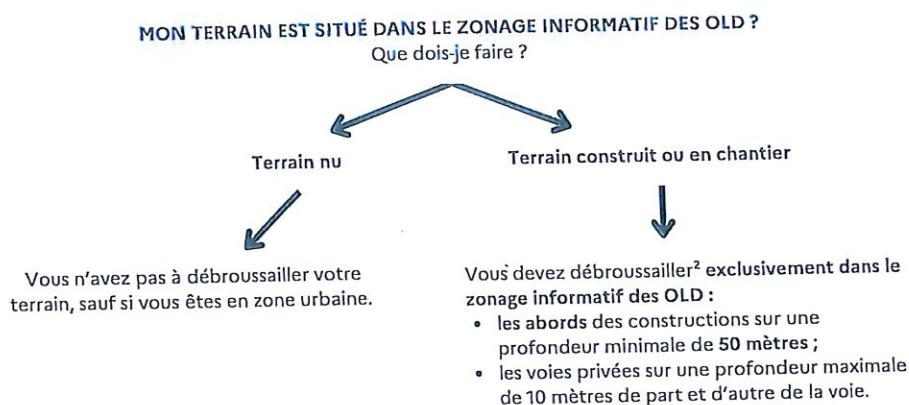
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



**Attention :** dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

### Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

**Attention :** les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une profondeur minimale de 50 mètres à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.

Dans ce cas :

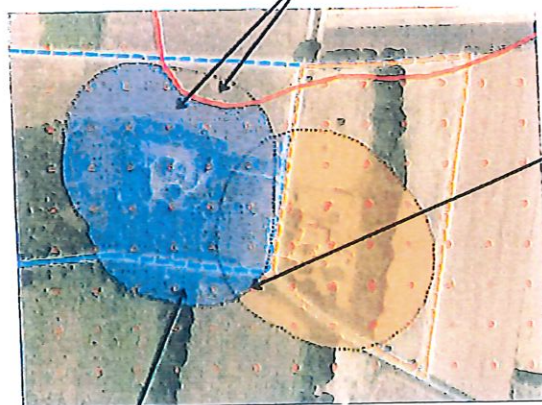
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un courrier avec accusé de réception, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

### EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaillie les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.

### COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



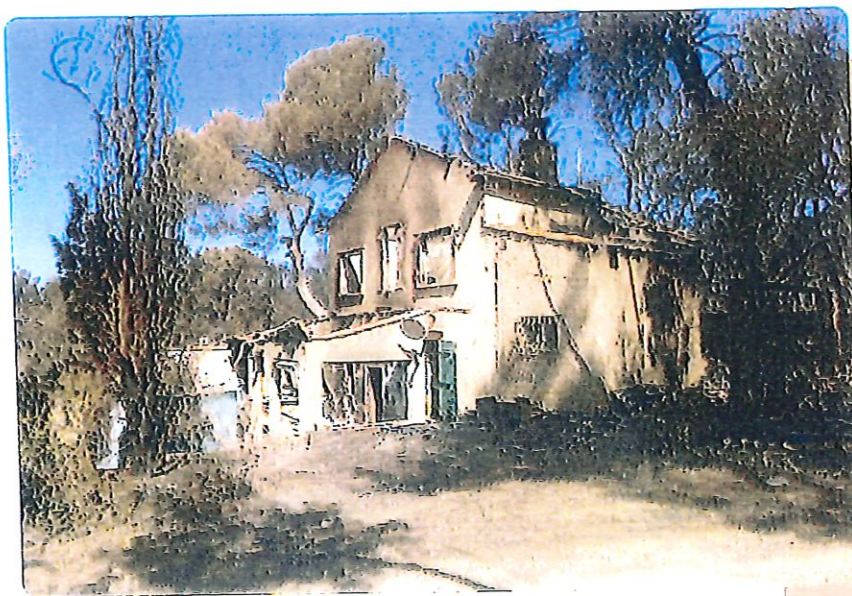
### Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

### QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des sanctions pénales : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- des sanctions administratives : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une franchise sur le remboursement des assurances.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

[Jedebroussaille.gouv.fr](http://Jedebroussaille.gouv.fr)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# **ATTESTATION SUR L'HONNEUR** Article R 271-3 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Je soussigné Édouard BOUDSOCC, gérant de la SARL EXPERT'IMO, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation\*.

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

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

En complément à cette attestation sur l'honneur, j'indique sur chaque dossier les références des états de compétences validés par la certification de l'opérateur qui sont vérifiables sur le site internet de l'organisme certificateur désigné. J'indique également les références de mon assurance ainsi que sa date de validité.

L'ensemble de ces documents peut être fourni à première demande.

\* Article introduisant les garanties de compétence (via la certification de personnes), d'organisation et de moyens appropriés, la souscription à une assurance dans les conditions prévues à l'article R 271-2 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

**EXPERT'IMO**  
53 Bd des Martyrs de la Résistance  
83300 DRAGUIGNAN  
06 68 12 83 81  
expertimo.84@gmail.com  
922 170 303 RCS Draguignan

Adhésion  
N°0074



**ATTESTATION**  
D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Professionnelle  
Responsabilité Civile Professionnelle  
Diagnostic technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

**EXPERT'IMO**  
53 BOULEVARD DES MARTYRS DE LA RESISTANCE  
83300 DRAGUIGNAN

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Matislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 10583931804 C074.

Garantisant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic technique en immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées et après, sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certifications de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'accréditation, d'agrément au sens contractuel.

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000 € PAR SINISTRE ET 1 000 000 € PAR ANNÉE D'ASSURANCE.

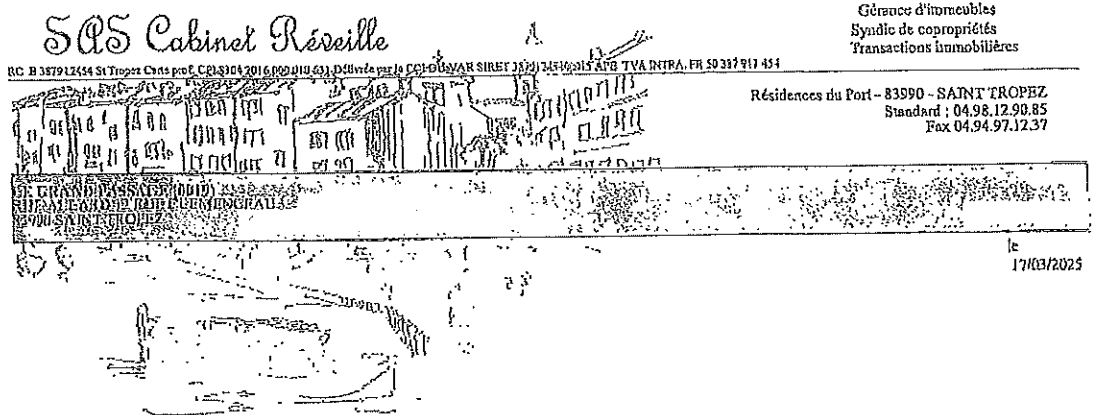
LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 11 décembre 2024  
Pour servir et valoir ce que de droit.  
POUR L'ASSUREUR :  
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurance  
39 rue Matislav Rostropovitch  
CS 40020 75815 PARIS  
RCS Paris 053 128414 et 053 473





## RENSEIGNEMENT CHARGES SCI SOLEIL ROUGE LE GRAND PASSAGE

Nos ref. : 0019-0024 LE GRAND PASSAGE (0019) SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET

Cher Maître,

Suite à votre demande du 17/03/2025, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 17/04/2025, concernant :

Powered by /CS

Copropriétaire cédant

SCI SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET  
LE GRAND PASSAGE Un Jour d'Été  
rue Georges Clémenceau  
83990 SAINT TROPEZ

Copropriété Non immatriculée au registre des copropriétés

LE GRAND PASSAGE  
RUE ALLARD  
12 RUE CLEMENCEAU  
83990 SAINT TROPEZ

Lois Magasin (0008), Magasin (0009),

Totalisant ensemble : 109/1097 tantièmes généraux

NB

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

Le syndic.  
Représenté par

IMMEUBLE(S)	COPROPRIETAIRES	NPDES 4076	TYPES DE MUTATION
LE GRAND PASSAGE RUE ALLARD 12 RUE CLEMENCEAU 83990 SAINT TROPEZ	SCI SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET LE GRAND PASSAGE Un Jour d'Eté rue Georges Clémenceau 83990 SAINT TROPEZ	8,9,	A titre onéreux (1) ou à titre gratuit (1)

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

### - I - PARTIE FINANCIERE

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

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

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 17/03/2025	SAS Cabinet Réveille Résidences du Port Place Celli B.P.162 83990 SAINT TROPEZ Tel: 04.98.12.90.85 Fax: 04.94.97.12.37 Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Ref : 0019-0024 LE GRAND PASSAGE (0018) SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET Dossier no : Contact syndic :	Date : 17/03/2025 Cachet et Signature :
Ref :		
Dossier no :		
Clerc no :		

(1) Rayer la mention inutile

# **- I - PARTIE FINANCIERE**

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

## 1ère PARTIE

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

#### A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles	
1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	2 732,45
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	0,00
2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)	2 034,03
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)	0,00
4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)	
4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations	0,00
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	360,00

#### B/ A DES TIERS, AU TITRE:

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
<b>TOTAL ( A + B )</b>	<b>5 126,48</b>

2ème PARTIE  
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU  
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

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

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	828,02
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

828,02

TOTAL ( A + B + C )

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4.1, 4.2, et 4.3) et à la seconde partie (sous A.1, A.2, A.3) soit globalement la somme de

828,02

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

3ème PARTIE  
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)	828,02
- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	0,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00
 2 - des provisions non encore exigibles	
- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/07/2025 APPEL DU 3EME TRIMESTRE 2025	1 366,23
01/10/2025 APPEL DU 4EME TRIMESTRE 2025	1 366,23
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
Aucune échéance hors budget prévisionnel	
 TOTAL.	 3 560,48

**ANNEXE A LA 3<sup>ème</sup> PARTIE**  
**INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR**

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

<b>Annexe du BUDGET PREVISIONNEL</b>		<b>Annexe des DEPENSES HORS BUDGET</b>	
	<b>Quote part appelée</b>	<b>Quote part réglée</b>	
EXERCICE N-1	5 961,72	3 205,35	266,11
01/01/2024 - 31/12/2024			376,95
EXERCICE N-2	5 961,73	3 432,30	159,67
01/01/2023 - 31/12/2023			398,51

**B/ INFORMATIONS DIVERSES**

Etat global des Impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE      OUI  
Montant : 7 508,60 €

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

EXISTENCE D'UNE DETTE      OUI  
Montant : 6 276,76 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 17/03/2025

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS      NON

**ATTESTATION :**

SAS Cabinet Réseille

MISE EN DEMEURE



LE GRAND PASSAGE (0019)  
RUE AL LARD 12 RUE CLEMENCEAU  
83990 SAINT TROPEZ

SCI SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET  
LE GRAND PASSAGE Un jour d'Eté  
rue Georges Clémenceau  
83990 SAINT TROPEZ

Internet Login : 007282 Mot de Passe : REWGQN  
Recommandé avec accusé de réception

Messieurs,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 14/02/2025 .

Désignation des opérations		Débits	Credits
01/01/2024	Solde antérieur		1490.43
01/01/2024	APPEL DU 1ER TRIMESTRE 2024	1490.43	
01/01/2024	Votre virement		5201.54
31/01/2024	ANNUL ECRITURE 1/1/2024 SAISIE 2 X		2452.26
06/02/2024	Solde charges 01/01/2023-31/12/2023	1490.43	
01/04/2024	APPEL DU 2EME TRIMESTRE 2024	1490.43	
01/07/2024	APPEL DU 3EME TRIMESTRE 2024	1490.43	
01/10/2024	APPEL DU 4EME TRIMESTRE 2024	15.00	
29/11/2024	Vos frais de rappel du 29/11/2024	1366.22	
01/01/2025	APPEL DU 1ER TRIMESTRE 2025	50.00	
	Frais de MISE EN DEMEURE du 14/02/2025		
		12584.48	9144.23
<b>Total à payer</b>		<b>3450.25</b>	

Je vous remercie de régler ce montant dès réception de la présente.  
Si votre règlement ne nous est pas parvenu pour le 27/03/2025 DERNIER DELAI, et sans nouvelles de votre part nous remettrons votre dossier à un HUISSIER OU UN AVOCAT AUX FINS DE RECOURS les frais engagés seront à votre charge (LOI S.R.U. de DECEMBRE 2000) et loi BORLOO du 16 juillet 2006 ( loi ENL) article 90 modifiant l'article 10-1 de la loi de 65.  
Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, le défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité dans un délai de 30 jours justifie la condamnation du copropriétaire non seulement au paiement de l'ensemble de l'arriéré des charges dues mais aussi de manière anticipée au règlement de toutes les autres charges futures qui ont été votées.

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

Le Syndic

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

SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET 0019-0024 3450.25€	Coordonnées bancaires de la copropriété: 8 FR76 3047 8000 0406 1845 2813 888 - MONTFRPPXXX
--	--

505 Cabinet Reville

## Appel de Fonds

LE GRAND PASSAGE (0019)  
RUE ALLARD 12 RUE CLEMENCEAU  
B3880 SAINT TROPEZ  
Période du 01/01/2025 au 31/03/2025  
13/01/2025

Appel budget  
APPEL 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025  
\*\*\* BONNES FETES DE FIN D'ANNEE \*\*\*  
Réf: 0019-0024 / SCI'SOLEIL ROUGE Mme SIMONNE  
Internet Login : 007282 Mot de Passa: REWGOB

SCI SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET  
LE GRAND PASSAGE Un jour d'Eté  
rue Georges Clémenceau  
83990 SAINT TROPEZ

	Postes et parts	Total	Base	Taux de	Quote-part
0008	Magasin GRAND PASSAGE				
	CHARGES GENERALES ASL	6150.00	1097	68	361.32
	CH ENTRETIEN A.S.L.	7600.00	1097	68	474.10
	TOTAL DU LOT				852.32
0009	Magasin GRAND PASSAGE				
	CHARGES GENERALES ASL	6150.00	1097	41	229.85
	CH ENTRETIEN A.S.L.	7600.00	1097	41	284.05
	TOTAL DU LOT				513.90

Montant de l'appel de fonds	1366,22 €
-----------------------------	-----------

RECAPITULATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE		Dépenses		Versements	
Reserve	828.02	Solde au 01/01/2024					1490.43
Appel TTC	1366.22	01/01/2024 APPEL DU 1ER TRIMESTRE 2024		1490.43			
		01/01/2024 Votre virement					5201.54
		31/01/2024 ANNUL ECRITURE 1/1/2024 SAISIE 2 X			5201.54		
		06/02/2024 Solde charges 01/01/2023-31/12/2023					2452.26
		01/04/2024 APPEL DU 2EME TRIMESTRE 2024		1490.43			
		01/07/2024 APPEL DU 3EME TRIMESTRE 2024		1490.43			
		01/10/2024 APPEL DU 4EME TRIMESTRE 2024		1490.43			
		29/11/2024 Vos frais de rappel du 29/11/2024			15.00		
		TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE		11178.26			9144.23
		SOLDE DEBITEUR		2034.03			
		MONTANT DE VOTRE APPEL		1366.22			
		TOTAL A PAYER		3400.25			

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du 1° de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

### MODALITES DE REGLEMENT

MODALITES DE REGLEMENT		
AVANTAGE	MOMENT	BENEFICIAIRE
01/01/2025B	3400.25	LE GRAND PASSAGE

**COMPTENBENEFICIAIRE**  
MONTE PASCHI BANQUE  
30478-00004-0618452813888  
BIC : MONTFRPPXXX  
IBAN: FR76 3047 8900 0406 1845 2813 888

<< Coller au dos de votre chèque >> << Coller sur l'enveloppe de retour >>

SCI SOLEIL ROUGE Mme SIM  
0019-0024-01/01/2025B  
3400.25€

**SAS Cabinet Réveille**  
Résidences du Port  
Place Celli B.P.162  
83993 SAINT TROPEZ CEDEX

# **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES**

## **LE GRAND PASSAGE**

### **83990 SAINT TROPEZ**

Le jeudi 31 mars 2022 à 10h00, les propriétaires régulièrement convoqués par le secrétaire se sont réunis et ont voté par correspondance, AU CABINET REVEILLE LES RESIDENCES DU PORT 2EME ETAGE 83990 SAINT TROPEZ

#### Copropriétaires présents et représentés:

BECKMANN Robert ou Pascale (115) - SARL L.D (52) - Société PARDES PATRIMOINE (84) -  
VERCHER Sandra (15) -

sont présents ou représentés : 4 / 12 propriétaires, totalisant  
266 / 1097 tantièmes généraux.

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame BAIN Yvette (146), SARL LA 7ème VAGUE (104), SARL LMI (204), Madame MOUTON Laurence (1), SCI SCI LA SARCIDE (136), SCI MOUTON (73), SCI SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET (109), Monsieur SIRI René (58),

sont absents ou non représentés : 8 / 12 propriétaires, totalisant  
831 / 1097 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Question n° 01**

##### **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

###### **RESOLUTION**

L'Assemblée Générale élit en qualité de Président de Séance, Monsieur LEMARQUIS

Vote(nt) POUR : 4 propriétaire(s) totalisant 266 / 266 tantièmes.

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

#### **Question n° 02**

##### **ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE**

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

#### **Question n° 03**

##### **ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

###### **RESOLUTION**

L'Assemblée Générale élit en qualité de Secrétaire de Séance, le Cabinet SAS REVEILLE

Vote(nt) POUR : 4 propriétaire(s) totalisant 266 / 266 tantièmes.

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

#### **Question n° 04**

##### **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COUVRANT LA PERIODE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021**

###### **RESOLUTION**

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

*f-d*

*FR*

Vote(nt) **POUR** : 4 propriétaire(s) totalisant 266 / 266 tantièmes.

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

**Question n° 05**

**QUITUS AU SECRETAIRE DE L'ASL**

**RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne quitus au Secrétaire de l'ASL pour sa gestion de l'exercice clos au 31.12.2021

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant 266 / 266 tantièmes.

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

**Question n° 06**

**APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE CHARGES COURANTES POUR L'EXERCICE COUVRANT LA PERIODE DU 01.01.2022 AU 31.12.2022**

**RESOLUTION**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022 joint à la convocation.

Mandat au secrétaire pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant 266 / 266 tantièmes.

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

**Question n° 07**

**APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT POUR LA PERIODE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023**

**RESOLUTION**

Afin d'effectuer les appels de provisions du prochain exercice annuel, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au secrétaire pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant 266 / 266 tantièmes.

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

**Question n° 08**

**A LA DEMANDE DE LA SCI SOLEIL ROUGE, REPRESENTÉ PAR MONSIEUR JACQUEMIN, PROPRIÉTAIRE DES LOTS 8 ET 9 AUTORISATION A DONNER AU SECRETAIRE DE PROCEDER A LA REFECTION DES TOILETTES**

**RESOLUTION**

102

FR

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant 84 / 266 tantièmes. Ont voté pour : Société PARDES PATRIMOINE (84),  
Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant 182 / 266 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des propriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 09**

A LA DEMANDE DE LA SCI SOLEIL ROUGE, PROPRIETAIRE DES LOTS 8 ET 9 REPRESENTÉ PAR MONSIEUR JACQUEMIN AUTORISATION A DONNER AU SECRETAIRE DE PROCEDER A L'EVACUATION DU BALLON DE FILTRATION ( ANCIENNE FONTAINE).

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant 84 / 266 tantièmes. Ont voté pour : Société PARDES PATRIMOINE (84),  
Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant 182 / 266 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des propriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 10**

A LA DEMANDE DE LA SCI SOLEIL ROUGE, REPRESENTÉE PAR MONSIEUR JACQUEMIN, PROPRIETAIRE DES LOTS 8 ET 9 AUTORISATION A DONNER AU SECRETAIRE DE PROCEDER A LA REFLEXION COMPLETE DE LA PORTE DU PASSAGE.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant 84 / 266 tantièmes. Ont voté pour : Société PARDES PATRIMOINE (84),  
Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant 182 / 266 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des propriétaires  
présents ou représentés .

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 10h40.

**DISPOSITIONS LEGALES :**

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, *in extenso* : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

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

Le président

MR LEMARQUIS

Le secrétaire

MR REVENELLE

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE GRAND PASSAGE

83990 SAINT TROPEZ

Le lundi 27 février 2023 à 09h30, les propriétaires régulièrement convoqués par le secrétaire se sont réunis AU CABINET REVEILLE LES RESIDENCES DU PORT 2EME ETAGE 83990 SAINT TROPEZ

propriétaires présents et représentés:

BECKMANN Robert ou Pascale (115) - SARL L.D (52) - SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET (109)  
représentant LA 7ème VAGUE (104) - VERCHER Sandra (15) -

sont présents ou représentés : 5 / 12 propriétaires, totalisant  
395 / 1097 tantièmes généraux.

propriétaires absents ou non représentés :

Madame BAIN Yvette (146), Indivision INDIVISION ASSI/CATTANEO (58), SARL LMI (204), Madame  
MOUTON Laurence (1), SCI SCI LA SARCIIDE (136), SCI MOUTON (73), Société Société PARDES  
PATRIMOINE (84),

sont absents ou non représentés : 7 / 12 propriétaires, totalisant  
702 / 1097 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

## Question n° 01

### ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

RESOLUTION

Monsieur Jacquemin (SCI soleil rouge) est élu président de séance

Vote(nt) POUR : 5 propriétaire(s) totalisant 395 / 395 tantièmes.

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

## Question n° 02

### ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE

Résolution non soumise à un vote.

## Question n° 03

### ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

RESOLUTION

Monsieur Réveille est élu secrétaire de séance.

Vote(nt) POUR : 5 propriétaire(s) totalisant 395 / 395 tantièmes.

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

## Question n° 04

### APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COUVRANT LA PERIODE DU 01.01.2022 AU 31.12.2022

RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des  
charges de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022, comptes qui ont été adressés à chaque  
copropriétaire.

Vote(nt) POUR : 5 propriétaire(s) totalisant 395 / 395 tantièmes.

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

C. T

R

**Question n° 05****QUITUS AU SECRÉTAIRE DE L'ASL.****RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne quitus au secrétaire pour sa gestion de l'exercice clos au 31.12.2022.

Vote(nt) **POUR** : 5 propriétaire(s) totalisant **395 / 395** tantièmes.

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

**Question n° 06****ELECTION DU SECRÉTAIRE, LA SAS CABINET REVEILLE, SUIVANT LES MODALITES DE LA PROPOSITION DE CONTRAT DE SECRÉTAIRE JOINTE A LA PRESENTE CONVOCATION.****RESOLUTION**

L'Assemblée Générale élit en qualité de secrétaire la SAS CABINET REVEILLE dont le siège social se trouve à saint tropez (83993), Les Résidences du Port, représentée par M. Jacques REVEILLE, Président statutaire, et M. Frédéric REVEILLE, Directeur Général, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 8304 2016 000 010 531 délivrée par la Chambre de Commerce et d'INDUSTRIE (Var), , garantie financière assurée par GALIAN pour un montant de 6 280 000.00 euros. Le secrétaire est nommé pour une durée de TROIS ANS qui commencera le 01/03/2023 Pour se terminer le 28/02/2026

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du secrétaire seront ceux définis dans le projet de contrat de secrétaire joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état. L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de secrétaire adopté au cours de la présente réunion.

Vote(nt) **POUR** : 5 propriétaire(s) totalisant **395 / 1097** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : 5 propriétaire(s) totalisant **395 / 395** tantièmes.

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

**Question n° 07****APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE CHARGES COURANTES POUR L'EXERCICE COUVRANT LA PERIODE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023.****RESOLUTION**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023 joint à la convocation.

Mandat au secrétaire pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale décide de majorer le budget prévisionnel de 20%.

Vote(nt) **POUR** : 5 propriétaire(s) totalisant **395 / 395** tantièmes.

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

C. T

**Question n° 08**

**APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT POUR LA PERIODE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024.**

**RESOLUTION**

Afin d'effectuer les appels de provisions du prochain exercice annuel, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au secrétaire pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

**L'Assemblée Générale décide de majorer le budget prévisionnel de 20%.**

Vote(nt) **POUR** : 5 propriétaire(s) totalisant 395 / 395 tantièmes.

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

**Question n° 09**

**ELECTION DU BUREAU DE L'ASL AUJOURD'HUI COMPOSE DE LA SCI SOLEIL ROUGE ET DE LA SCI LA SARDICE.**

**RESOLUTION**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du bureau de l'ASL, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou des dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10/07/1965 et du décret du 17/03/1967, et ce pour une durée de trois ans :

LA SCI SOLEIL ROUGE représentée par Monsieur Jacquemin.

Votant **POUR**: 5 propriétaires.

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

Monsieur Jacquemin est élu président de l'ASL.

**L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE D'ELIRE LA SARL LD REPRESENTEE PAR MONSIEUR LEMARQUIS A LA PLACE DE LA SCI LA SARDICE, CELLE-CI N'ETANT PAS PRESENTE POUR L'ASSEMBLEE GENERALE ET N'AYANT PAS FAIT PART DE SES INTENTIONS DE VOTES.**

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 395 / 1097 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 395 / 395 tantièmes.

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

**Question n° 10**

**AUTORISATION A DONNER AU SECRETAIRE DE PROCEDER A LA REFECTION DES TOILETTES QUI COMPREND LE REMPLACEMENT DES WC, DE LA VASQUE, DU MITIGEUR ET DU BALLON D'EAU CHAUDE.**

**RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :  
REFECTION DES TOILETTES QUI COMPREND LE REMPLACEMENT DES WC, DE LA VASQUE, DU MITIGEUR ET DU BALLON D'EAU CHAUDE.

L'Assemblée Générale :

- vote un budget de 3500.00 euros ttc et donne mandat au secrétaire de procéder à un appel d'offre afin d'établir plusieurs devis.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon la clé de répartition travaux ASL en excluant madame Mouton.
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 3%ht sur le montant des travaux ht conformément au contrat de secrétaire.
- Autorise le secrétaire à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies ; les appels de fonds correspondants seront exigibles aux dates suivantes : 50% à validation du devis et 50% au trimestre suivant la validation du devis.

Vote(nt) **POUR** : 5 propriétaire(s) totalisant 395 / 395 tantièmes.

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

#### Question n° 11

#### AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE PROCEDER A LA REFECTION DE LA PORTE DES TOILETTES.

##### .RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :  
REFECTION DE LA PORTE DES TOILETTES.

L'Assemblée Générale :

- vote un budget de 1500.00 euros ttc et donne mandat au secrétaire de procéder à un appel d'offre afin d'établir plusieurs devis.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon la clé de répartition travaux ASL en excluant madame Mouton.
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 3%ht sur le montant des travaux ht conformément au contrat de secrétaire.
- Autorise le secrétaire à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies ; les appels de fonds correspondants seront exigibles aux dates suivantes : 50% a validation du devis et 50% au trimestre suivant la validation du devis.

Vote(nt) **POUR** : 5 propriétaire(s) totalisant 395 / 395 tantièmes.

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

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 10h30.

#### DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

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

Le président



Le secrétaire



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**LE GRAND PASSAGE**

**83990 SAINT TROPEZ**

Le mardi 06 février 2024 à 09h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis AU CABINET REVEILLE LES RESIDENCES DU PORT 2EME ETAGE 83990 SAINT TROPEZ

Copropriétaires présents et représentés:

BECKMANN Robert ou Pascale (115) - INDIVISION ASSI/CATTANEO (58) - LA 7ème VAGUE (104) - SARL L.D (52) - SCI LA SARCIDE (136) - SOCIETE GC CELLI (73) - SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET (109) - VERCHER Sandra (15) -

sont présents ou représentés : **8 / 12 copropriétaires, totalisant 662 / 1097 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame BAIN Yvette (146), SARL LMI (204), Madame MOUTON Laurence (1), Societe Société PARDES PATRIMOINE (84),

sont absents ou non représentés : **4 / 12 copropriétaires, totalisant 435 / 1097 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01**

**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

*resolution*

Monsieur JACQUEMIN est élu président de séance

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **662 / 662** tantièmes.

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

**Question n° 02**

**ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE**

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

**Question n° 03**

**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

*resolution*

Monsieur REVEILLE est élu secrétaire de séance.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **662 / 662** tantièmes.

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

**Question n° 04**

**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COUVRANT LA PERIODE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.**

*resolution*

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **662 / 662** tantièmes.

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

**Question n° 05**

**QUITUS AU SECRETAIRE**

resolution

L'Assemblée Générale donne quitus au secrétaire pour sa gestion de l'exercice clos au 31/12/2023.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **662 / 662** tantièmes.

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

**Question n° 06**

**APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE CHARGES COURANTES POUR L'EXERCICE COUVRANT LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024.**

resolution

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 joint à la convocation.

Mandat au secrétaire pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **662 / 662** tantièmes.

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

**Question n° 07**

**APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025.**

resolution

Afin d'effectuer les appels de provisions du prochain exercice annuel, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au secrétaire pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **532 / 662** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **130 / 662** tantièmes.

Ont voté contre : BECKMANN Robert ou Pascale (115), VERCHER Sandra (15),

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

**Question n° 08.**

**A LA DEMANDE DE L'INDIVISION ASSI CATTANEO AUTORISATION A DONNER A L'INDIVISION ASSI / CATTANEO PROPRIETAIRES DU LOT 0005 DE PROCEDER AU REMPLACEMENT DE LA DEVANTURE ET VITRINE DU MAGASIN.**

PJ:PLAN DE PRESENTATION

resolution

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise l'indivision ASSI / CATTANEO à effectuer, à ses frais exclusifs les travaux suivants :

CT

FR

PROCEDER AU REMPLACEMENT DE LA DEVANTURE ET VITRINE DU MAGASIN.

Sous réserve de :

Se conformer à la réglementation en vigueur (obtention des autorisations administratives nécessaires dans le cadre de ces travaux).

Souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

L'indivision ASSI / CATTANEO restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au secrétaire qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 662 / 662 tantièmes.

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

#### Question n° 09

##### POINT A FAIRE:

**RAPPEL DU REGLEMENT INTERIEUR DE L'ASL LE GRAND PASSAGE CONCERNANT L'OCCUPATION DES PARTIES COMMUNES DE LA GALERIE MARCHANDE.**

##### PJ:EXTRAIT DU REGLEMENT INTERIEUR

Résolution non soumise à un vote.

Au vue des nombreux problèmes rencontrés lors de la saison 2023.

Nous rappelons qu'il est strictement interdit d'occuper les parties communes de la galerie du 1 Avril au 31 Octobre.

-les tables, les portants, les pancartes ou tous autres supports sont interdits.

Seuls les mannequins sont tolérés derrière les pylones 1 mannequin par pylone.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 10h20.

##### DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

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

Le président  
MONSIEUR JACQUEMIN



Le secrétaire  
MONSIEUR REVEILLE



1<sup>er</sup> réseau national d'experts

CABINET EXPERTISES DU GOLFE  
BP 157  
83993 SAINT TROPEZ  
Tel : 04 94 79 77 69 - Fax : 04 94 79 53 06

## Dossier technique amiante

Articles R 1334-25 à R 1334-29 du Code de la Santé Publique,  
l'arrêté du 22/08/2002, conforme à la norme NFX 46-020

Dossier : 085-11-07 - CABINET REVEILLE

Adresse de l'immeuble  
Le Grand Passage  
83990 ST TROPEZ

Donneur d'ordre :  
**CABINET REVEILLE**  
Résidence du Port  
83990 ST TROPEZ

[www.agendaexpertises.fr](http://www.agendaexpertises.fr)

\*Amiante - \*Métrage - \*Plomb - \*Termites - États des lieux - Constats Habiter - Gaz - Logement décent  
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique Immobilier - Dossier technique Amiante

SIRET 434 359 676 00023 - APE 742 C

Assurance RCP n° 113 622 100 et n° 113 622 101 délivrés par les Mutuelles du Mans - Garantie 3 000 000 €  
ATTESTATION DE COMPÉTENCE Repérage Amiante : OFA 002 - Délivrée par SHERWOOD le 15/01/2003





## Sommaire

Identification du bien expertisé.....	3
Désignation de l'immeuble.....	3
Désignation du propriétaire.....	3
Désignation du laboratoire.....	3
Désignation de l'expert.....	3
Attestation d'assurance.....	4
Dossier Technique Amiante.....	5
Identification des intervenants internes.....	6
Identification des intervenants externes.....	7
Historique des repérages de l'amiante.....	8
Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante.....	9
Croquis de repérage.....	10
Identification des parties d'immeuble visitées et éléments inspectés.....	10
Identification des parties d'immeuble non visitées et justification.....	10
Récapitulation des éléments non examinés et justification.....	11
Surveillance des matériaux et produits contenant de l'amiante.....	11
Flocages, calorifugeages, faux-plafonds.....	11
Autres produits contenant de l'amiante.....	11
Consignes générales de sécurité.....	13
Transmission de la fiche récapitulative.....	14
ANNEXES.....	20
Annexe : Attestations d'Assurance et Certifications.....	20



## IDENTIFICATION DU BIEN EXPERTISÉ

Dossier : 085-11-07  
 Expertise réalisée le : 28/11/2007 de 17h00 à 18h00 (durée : 01h00)  
 Destinataires : CABINET REVEILLE (Propriétaire)  
 Payeur : CABINET REVEILLE (Propriétaire)  
 Commentaires :

### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

Le Grand Passage  
 83990 ST TROPEZ

Étage :  
 Section cadastrale : Non communiqué  
 N° de la parcelle : Non communiqué  
 N° du lot :  
 Étendue de la prestation : Parties Communes  
 Nature de l'immeuble : Immeuble Bâti  
 Date du permis de construire :  
 Destination des locaux :  
 Document(s) fourni(s) : Aucun

### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Une galerie commerciale et un wc.

### DESIGNATION DU PROPRIÉTAIRE :

CABINET REVEILLE  
 Résidence du Port  
 83990 ST TROPEZ

Demandeur : PROPRIÉTAIRE  
 Sur déclaration de l'intéressé.

### DESIGNATION DU LABORATOIRE REALISANT LES ANALYSES AMIANTE :

Eurofins LEM

### DESIGNATION DE L'EXPERT :

Bernard RIETTE - Certification n° C 068  
 Qualixpert

  
 Signature

### ATTESTATION D'ASSURANCE :

Le Cabinet Agenda Expertises du Golfe est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès des Mutuelles du Mans Assurances IARD au titre du contrat n° 113 522 100 à hauteur de 2.000.000 € et au titre du contrat groupe n° 113 522 101 à hauteur de 1.000.000 € complémentaires.  
 Validité : du 01/01/2007 au 31/12/2007

Le cabinet AGENDA atteste ne pas avoir eu recours à la sous-traitance pour l'élaboration de ce dossier.

### CABINET EXPERTISES DU GOLFE

Siège : BP 157 - 83993 SAINT TROPEZ CEDEX

Tél : 04 94 79 77 69 - Fax : 04 94 79 53 06

Agence : Résidence Lou Cigaloun, La Ricarde, Bat D - 83420 LA CROIX VALMER

SIRET 434 359 576 00023 - APE 742 C

Assurance RCP n° 113 522 100 et n° 113 522 101 délivrée par les Mutuelles du Mans - Garantie 3 000 000 €

Pour connaître votre certificateur Agenda le plus proche :

N° Vert : 0 800 EXPERT (0 800 397 378)



## DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le dossier technique amiante est établi sur la base du repérage portant sur les matériaux et produits défini à l'annexe 13-9, et accessibles sans travaux destructifs (cf « programme de repérage amiante » ci après).

Il est destiné à fournir les informations nécessaires à la gestion des risques sanitaires liés à la présence d'amiante dans les bâtiments.

Le dossier technique amiante doit mentionner :

- o La localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que, le cas échéant, leur signalisation ;
- o L'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;
- o L'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en oeuvre ;
- o Les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment les procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets.
- o La fiche récapitulative du dossier technique amiante qui mentionne les informations suivantes :
  - o sa date de rédaction ainsi que, le cas échéant, celles de ses mises à jour ;
  - o l'identification de l'immeuble pour lequel le dossier technique « amiante » est constitué ;
  - o les coordonnées de la personne qui détient le dossier technique « amiante » ;
  - o les modalités de consultation du dossier technique « amiante » ;
  - o la liste des locaux ayant donné lieu au repérage des matériaux et produits figurant à l'annexe 13-9 ;
  - o la liste des locaux ayant donné lieu au repérage et à l'évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds, conformément aux articles R 1334-15 et R 1334-16 du Code de la Santé Publique ;
  - o la liste des matériaux et produits contenant de l'amiante et leur localisation précise ;
  - o l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds, évalué conformément aux prescriptions de l'article R 1334-16 du Code de la Santé Publique ;
  - o le cas échéant, l'état de conservation des produits et matériaux contenant de l'amiante, autres que ceux mentionnés au précédent alinéa, évalué selon les prescriptions figurant à l'annexe I du présent arrêté ;
  - o les mesures préconisées par l'opérateur de repérage lorsque des matériaux ou produits dégradés ont été repérés ;
  - o les consignes générales de sécurité.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante.



## IDENTIFICATION DES INTERVENANTS INTERNES

	Nom	Fonction	Téléphone	Télécopie	
Représentant légal :					
Représentant local :					
Correspondant amiante :					
Dépositaire du Dossier Technique Amiante :					
Service technique (Maintenance et entretien) :					
Représentant du CHSCT :					



## IDENTIFICATION DES INTERVENANTS EXTERNES

[illegible]



## HISTORIQUE DES REPERAGES DE L'AMIANTE

### 1 - Constats réalisés et transmis avant constitution du Dossier Technique Amiante

ORGANISME	DATE	N° DOSSIER	OBJET

### 2 - Constats réalisés après constitution du Dossier Technique Amiante

*(Rapports d'experts, rapports internes concernant la découverte d'amiante à l'occasion de travaux)*

ORGANISME	DATE	N° DOSSIER	OBJET



## Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Dossier n°	085-11-07
Date d'établissement	29/11/2007
Dates de mises à jour	

<b>Identification de l'immeuble :</b> Le Grand Passage 83990 ST TROPEZ	<b>Dossier technique amiante détenu par :</b> CABINET REVEILLE Résidence du Port 83990 ST TROPEZ
--	---

Les propriétaires constituent, conservent et actualisent un dossier technique regroupant notamment les informations relatives à la recherche et à l'identification des matériaux et produits mentionnés par le présent décret ainsi qu'à l'évaluation de leur état de conservation. Ce dossier doit préciser la date, la nature, la localisation et les résultats des contrôles périodiques, des mesures d'empoussièrement et le cas échéant, des travaux effectués à l'issue du diagnostic prévu à l'article R 1334-16 du Code de la Santé Publique. Il est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des agents ou services mentionnés aux articles L.48 et L.772 du code de la santé publique ainsi que le cas échéant, des inspecteurs du travail et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale. Les propriétaires communiquent ce dossier à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

### Localisation des produits et matériaux repérés conformément à la liste figurant en annexe 13-9

N° Prélèvement	Pièce	Repérage matériaux ou produit	Présence d'amiante OUI / NON	Etat de conservation	Préconisation	N° fiche produit
-------------------	-------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------------	---------------	---------------------

#### FLOUAGE, CALORIFUGEAGE et FAUX PLAFOND

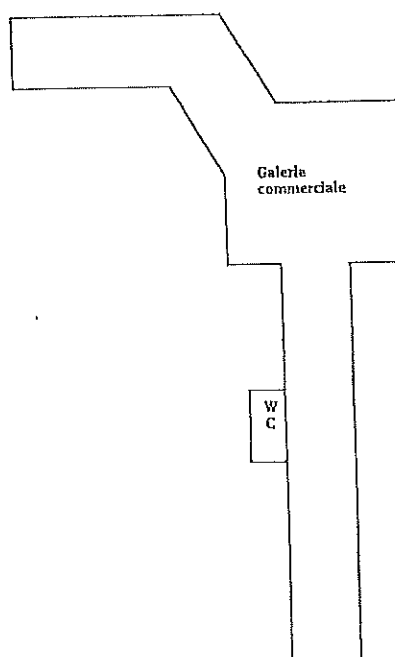
Il n'a pas été repéré de matériau de type flocage, calorifugeage ou faux-plafond contenant de l'amiante, tel que défini l'article R 1334-15 du Code de la Santé Publique.

#### AUTRES MATERIAUX

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante (autres que flocage, calorifugeage ou faux-plafond), conformément à la liste figurant en annexe 13-9 et à notre mission telle que ci-dessus définie.



Croquis	Propriétaire :	CABINET REVELLE
	Adresse du bien :	Le Grand Passage 83990 ST TROPEZ
	Dossier :	085-11-07
	Bâtiment - Niveau :	



Croquis de repérage  
Document sans échelle remis à titre indicatif



### IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE VISITÉES

Parties d'immeuble bâties	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner	Résultat du repérage AMIANTE
Galerie commerciale	Murs Enduit, Murs Marbre, Plafond Enduit Peinture, Sol Marbre, Vitrines Verre	Absence
Toilettes WC	Encadrement Bois, Murs Marbre, Plafond Enduit Peinture, Porte Bois, Sol Marbre	Absence

Légende : Absence ; Absence de matériaux et produits figurant sur l'annexe 13-9

### IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION

NEANT

### RECAPITULATION DES ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

NEANT

Nota : Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, Pvc, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériaux pouvant masquer un élément, n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Il appartiendra au propriétaire de nous informer dès que les moyens d'accès sécurisés seront à notre disposition pour conclure sur les éléments non vérifiés.



## SURVEILLANCE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANTS DE L'AMIANTE

### 1- FLOCAGES, CALORIFUGEAGES, FAUX PLAFONDS

NEANT.

### 2- AUTRES PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

NEANT.

## CONSIGNES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en oeuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article R 1334-25 du Code de la Santé Publique. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe 1 du présent arrêté.

### 1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

### 2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPBTP).

#### - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;



- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;

- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;

- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

### - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante

#### Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

#### Élimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861\*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

#### Élimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.



### Transmission de la Fiche récapitulative

Destinataire *	Objet	Date	Emargement

\*Occupants, entreprises extérieures, coordonnateur SPS, inspection du travail, ...

La fiche récapitulative doit être communiquée aux occupants de l'immeuble ou à leurs représentants, ainsi qu'aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux affectés à une activité professionnelle. Elle doit impérativement être accompagnée des consignes de sécurité.

Dans le cas où vous constatez qu'un matériau ou produit figurant dans la fiche récapitulative du dossier technique amiante est dégradé, vous devez immédiatement en informer le responsable du dossier technique amiante.

#### Information des professionnels :

Les consignes de sécurité qui accompagnent la présente fiche récapitulative, sont destinées aux particuliers. Des documents d'information et des conseils de prévention répondant à la réglementation relative à la protection des travailleurs peuvent vous être transmis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie, ainsi que par l'organisme de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

Aucune intervention sur ou à proximité de matériaux et produits contenant de l'amiante ne saurait être pratiquée sans en informer préalablement le détenteur du dossier technique amiante qui contrôlera l'adéquation des consignes de sécurité aux travaux envisagés.

Préalablement aux travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante, l'entreprise qui intervient doit établir un plan de retrait ou de confinement qu'il conviendra d'annexer au plan de prévention.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être consignés sur le tableau prévu en annexe X et le dossier technique mis à jour.



## ANNEXE I

### REPERAGE ET LOCALISATION DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANTS DE L'AMIANTE

L'objectif du repérage est d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien ou de maintenance.

Préalables à l'opération de repérage  
Le propriétaire remet à l'opérateur en charge du repérage les documents disponibles décrivant les ouvrages, produits et matériaux (plans, croquis, rapports d'expertise antérieurs).

L'opérateur de repérage définit les actions à mener et établit un plan d'intervention. Il effectue une reconnaissance des différents locaux et volumes du bâtiment, définit les éventuels démontages nécessaires et organise un cheminement logique permettant la visite systématique de toutes les parties de l'immeuble bâti.

Le propriétaire (ou son mandataire) prépare et finalise avec l'opérateur de repérage le plan de prévention relatif à l'opération de recherche des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, tenant compte notamment des modalités d'accès aux locaux et aux matériaux, afin de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer sa sécurité et celle des autres personnes lors du repérage.

L'opérateur de repérage, lorsque sa mission consiste à compléter ou actualiser des repérages précédemment réalisés, veille à la cohérence de l'ensemble des recherches et au recouvrement des résultats.

Une identification des parties d'immeuble visitées ainsi que des schémas ou plans avec indication précise des matériaux et produits contenant de l'amiante, doit être établie.

En ce qui concerne les modalités de repérage et de prélèvement des produits amiantés, elles sont précisées dans la norme NFX 46-020.

Dans le cas où certaines parties de l'immeuble n'auraient pu être visitées, elles doivent être notées afin que le gestionnaire du site établisse une note d'information à l'attention des son personnel et des entreprises extérieures.

Enfin certains travaux peuvent permettre de recenser des matériaux contenant de l'amiante ne figurant pas dans le dossier technique amiante. Dans ce cas, il convient d'en informer le propriétaire ou son représentant, afin que l'information soit mentionnée dans le dossier et de prendre les mesures appropriées. La note d'information émise à l'attention des entreprises extérieures devra mentionner ce dernier point.

La localisation des produits contenant de l'amiante est récapitulée sur la fiche récapitulative, ainsi que sur les annexes qui servent de base à la mise à jour du dossier technique amiante.  
Attention : En cas de travaux de réhabilitation ou de démolition de tout ou partie de l'immeuble, le repérage des matériaux contenant de l'amiante étant exhaustif peut nécessiter des sondages destructifs. D'autre part, la totalité du bâtiment concerné par les travaux doit être rendu accessible afin que l'expert puisse exercer normalement sa mission.

## ANNEXE 2

## PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE

Composant de la construction	Partie du Composant à vérifier ou à sonder
<b>1 - Parties Verticales Intérieures &amp; Enduits</b> Murs et Poteaux  Cloisons et Gaires et Coffres Verticaux	Flocage, Enduits Projetés, Revêtements durs des murs (Plaques menuiserie, Amiante-ciment) et Entourage de poteaux (Carton, Amiante-ciment, Matériau sandwich, Carton + plâtre)  Flocage, Enduits Projetés, Panneaux de cloison
<b>2 - Planchers, Plafonds &amp; Faux Plafonds</b> Plafonds, gaires et coffres verticaux, poutres et charpentes  Faux Plafonds  Planchers	Flocage, Enduits Projetés, Panneaux collés ou vissés  Panneaux  Dalles de sol
<b>3 - Conduits, Canalisations &amp; Equipements</b> Conduits de fluides (Air, Eau, Autres fluides) Clapets / Volets coupe-feu Portes coupe-feu Vide-ordures	Conduits, Calorifuge, Enveloppe de calorifuges Clapet, Volet, Rebouchage Joints (Tresses, Bandes) Conduit
<b>4 - Ascenseur, Monte-charge</b> Trémie	Flocage



### ANNEXE 3

#### EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Lorsqu'il repère un matériau ou produit dégradé contenant de l'amiante, l'opérateur de repérage est tenu de le mentionner dans son rapport (conformément au huitième alinéa de l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique), ainsi que de préconiser des mesures d'ordre général, adaptées à l'ampleur de la dégradation (ces préconisations peuvent par exemple consister à conseiller de remplacer un élément ou à le protéger des sollicitations mécaniques).

La surveillance des matériaux et produits contenant de l'amiante s'effectue de manière différente selon qu'il s'agit d'un matériau susceptible de libérer spontanément des fibres dans l'atmosphère ou d'un matériau fortement lié.

##### Surveillance A

Concerne les flocages calorifugeage et faux plafonds.

La surveillance des flocages calorifugeages et faux plafonds fait l'objet de trois grilles d'évaluation de l'état de conservation, spécifiques au produit analysé, qui sont instruites par un organisme de contrôle.

Le résultat de la grille d'évaluation est noté sur la fiche « Plan de surveillance » qui déterminera l'éventualité de préconisations.

Dans le cas où le matériau est en bon état de conservation, la réglementation exige une évaluation par un organisme de contrôle tous les trois ans. Néanmoins dans les lieux fréquentés, un contrôle interne est conseillé afin de vérifier que de nouvelles dégradations ne sont pas intervenues sur le matériau. Dans les cas contraire les préconisations seront modifiées pour tenir compte de la nouvelle situation.

##### Surveillance B

Concerne les autres matériaux et produits contenant de l'amiante à l'exclusion des Flocages, Calorifugeages et Faux Plafonds.

L'opérateur de repérage précise l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante pour chacune de leurs localisations. Le matériau ou produit est classé en « bon état de conservation » ou en « état dégradé ».

Cette évaluation se fait en tenant compte des indicateurs visuels suivants (pouvant résulter d'un défaut de la protection du matériau, d'un défaut interne au matériau ou d'un défaut d'accrochage à son support, d'une altération due à des actions physiques sur le matériau ou à l'humidité).



## ANNEXE 4

**GRILLE D' EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION  
DES PRODUITS ET MATERIAUX**

TYPE de PRODUIT ou MATERIAUX	INDICATEURS VISUELS DE DEGRADATION
Plaques Cartonnées	Bords de plaques entamés, présence de fractures, déchirures ou percements, auréoles dues à des fuites
Panneaux fibreux rigides	Présences de fractures ou percements, érosion importante
Revêtements par projection de produits pâteux	Présence de fractures, éclats ou percements, érosion importante due à des frottements ; Chute de produit et dépôt de poussière sur le sol
Revêtements de sol vinylique sur carton amianté	Couche supérieure trouée ou déchirée et carton amianté visible, érosion importante
Revêtements de sol type dalle vinyllique	Présence de craquelure, fractures, faïençage, érosion importante, dalles enlevées
Mousses isolantes de calfeutrement	Chute de matériau
Produits en amiante-ciment :	
- Plaques	Fissures, délitage, cassures
- Canalisations	Fissures, cassures
Portes coupe-feu	Enveloppe de la porte perforée laissant apparaître l'isolant amianté, dépôt de poussière sur le sol dû à des frottements
Clapets et volets coupe-feu	Enveloppe perforée laissant apparaître l'isolant amianté, trace d'érosion dues à des frottements

## ANNEXE 5

## EXPLOITANTS DE CENTRES DE STOCKAGE

RAISON SOCIALE ADRESSE	TELEPHONE	DEPARTEMENT DU SITE	SITE(S) DE TRAITEMENT
FRANCE DECHETS	01 30 98 11 11	30 GARD 49 MAINE ET LOIRE 54 MEURTHE ET MOSELLE 21 CÔTE D'OR 76 SEINE MARITIME 77 SEINE ET MARNE	BELLEGARDE CHAMPTÉUSSE SUR BACONNE JEANDELAINCOURT PONTAILLER TOURVILLE LA RIVIERE VILLEPARISIS
DECTRA DECHETS	03 26 04 82 62	55 MEUSE	LAIMONT
ECOSPACE	03 81 47 69 69	70 HAUTE SAÔNE	VAIVRE
EMTA	01 34 97 25 65	78 YVELINES	GUISTRANCOURT
LAVAL SERVICE	02 43 59 60 00	53 MAYENNE	CHANGE
CGEA ONYX	01 31 73 04 50	14 CALVADOS	ARGENCES



## ANNEXE 6 : EXTRAITS REGLEMENTAIRES

### Article R 1334-22

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 8.*

Les propriétaires constituent, conservent et actualisent un dossier technique regroupant notamment les informations relatives à la recherche et à l'identification des flocages, calorifugeages et faux plafonds ainsi qu'à l'évaluation de leur état de conservation. Ce dossier doit préciser la date, la nature, la localisation et les résultats des contrôles périodiques, des mesures d'empoussièrement et, le cas échéant, des travaux effectués à l'issue du diagnostic prévu à l'article R 1334-16. Il est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L 1312-1 et au deuxième alinéa de l'article L 1422-1 ainsi que, le cas échéant, des inspecteurs du travail et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale. Les propriétaires communiquent ce dossier à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

### Sous-section 2 : Immeubles construits avant le 1er juillet 1997

#### Article R 1334-23

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 1er.*

Les articles de la présente sous-section s'appliquent aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques.

#### Article R 1334-24

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 10-1.*

Les propriétaires des immeubles mentionnés à l'article R 1334-23 produisent, au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe 13-9. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits. Ce constat ou, lorsque le dossier technique "amiante" existe, la fiche récapitulative contenue dans ce dossier constitue l'état mentionné à l'article L 1334-7.

#### Article R 1334-25

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 10-2.*

Les propriétaires des immeubles mentionnés aux deux alinéas suivants constituent le dossier technique "Amiante" défini à l'article R 1334-26 avant les dates limites suivantes :

- le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur mentionnés à l'article R 122-2 du code de la construction et de l'habitation et les établissements recevant du public définis à l'article R 123-2 de ce même code, classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R 123-19 du même code à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation ;
- le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public et classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation. Les propriétaires des immeubles mentionnés aux deux précédents alinéas tiennent à jour le dossier technique "Amiante".

#### Article R 1334-26

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 10-3.*

Le dossier technique "Amiante" comporte :

- 1° La localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que, le cas échéant, leur signalisation ;
- 2° L'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;
- 3° L'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- 4° Les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment les procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- 5° Une fiche récapitulative.

Le dossier technique "Amiante" est établi sur la base d'un repérage portant sur les matériaux et produits figurant sur la liste définie à l'annexe 13-9 et accessibles sans travaux destructifs. Pour le réaliser, les propriétaires font appel à un contrôleur technique, au sens du code de la construction et de l'habitation, ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission, satisfaisant aux obligations définies à l'article R 1334-29. Les analyses de matériaux et produits sont réalisées selon les modalités prévues au deuxième alinéa de l'article R 1334-18. En cas de repérage d'un matériau ou produit dégradé contenant de l'amiante, le contrôleur technique ou le technicien de la construction est tenu de le mentionner ainsi que les mesures d'ordre général préconisées. Un arrêté conjoint des ministres chargés du travail, de la santé, de la construction et de l'environnement définit les consignes générales de sécurité, le contenu de la fiche récapitulative et les modalités d'établissement du repérage.

#### Article R 1334-27

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996.*

Les propriétaires des immeubles mentionnés à l'article R 1334-23 sont tenus, préalablement à la démolition de ces immeubles, d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Ce repérage est réalisé selon les modalités prévues au septième alinéa de l'article R 1334-26.

Un arrêté des ministres chargés de la construction, du travail et de la santé définit les catégories de matériaux et produits devant faire l'objet de ce repérage ainsi que les modalités d'intervention.

#### Article R 1334-28

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 10-5.*

Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R 1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L 1422-1, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R 1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution.



**FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE**  
(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)  
générée à partir des données mises à jour le

**LE GRAND PASSAGE**  
RUE ALLARD  
12 RUE CLEMENCEAU  
83990 SAINT TROPEZ

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		LE GRAND PASSAGE	
Adresse de référence de la copropriété			
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété			
Date d'immatriculation		Numéro d'immatriculation	
Date du règlement de copropriété		N° SIRET du syndicat des copropriétaires	

### IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	SAS Cabinet Réveille de numéro SIRET 38791245400015
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	Résidences du Port Place Celli B.P.162 83993 SAINT TROPEZ CEDEX
Numéro de téléphone	04.98.12.90.85

### ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans Objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	
Nombre de bâtiments	0
Période de construction des bâtiments	Non Connue

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> Individuel <input type="checkbox"/> collectif - chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte - chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain
Nombre d'ascenseurs	

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	
Date de fin de l'exercice clos	
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	
Charges pour opérations courantes	
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	
Montant des impayés par les copropriétaires	
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros	
Montant du fonds de travaux	
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat des copropriétaires	Non

DE VOTRE COPROPRIETE

LE GRAND PASSAGE  
RUE ALLARD  
12 RUE CLEMENCEAU  
83990 SAINT TROPEZ

Immeuble de 11 lots principaux

Franceloc

## LE GRAND PASSAGE

Immeuble de 11 lots principaux 12 lots secondaires,

### SYNDIC EN EXERCICE

SAS Cabinet Réveille  
(Administrateur de biens)  
Résidences du Port  
Place Celli B.P.162  
83990 SAINT TROPEZ

Téléphone : 04.98.12.90.85

Carte professionnelle n° CPI 8304 2016 000 010 531  
Délivrée par CCI DU VAR  
Siret n° 38791245400015

Responsable :  
Comptable :  
Négociateur :

### MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

SCI SCI SOLEIL ROUGE Mme SIMONNET  
SARL L.D

### Règlement de copropriété

Règlement de copropriété Le Grand Passage effectué le 04/06/92  
par Maître Alain Lanfranchi à Saint-Tropez.  
Règlement de l'ASL Le Grand Passage.  
Règlement de copropriété 5 Rue Allard effectué le 12/05/00  
par Maître Caroline Oron à Saint-Tropez.  
Règlement de copropriété modifié par Maître Para à Saint-Tropez.  
Modifications de lots.  
Modification des statuts de l'ASL Par Maître Lanfranchi à Saint-Tropez.  
Modification de lois aux dates suivantes : 04/06/92 - 14/04/92 - 15/06/92.  
De nombreux modificatifs ont été apportés à ce règlement initial.

### Bloc note A du type 1

La dernière Assemblée Générale a eu lieu le 06/02/2024

AUTORISATION DONNEE A L'INDIVISION ASSI/CATTENEO DE CHANGER SA DEVENTURE DU MAGASIN LES  
TRAVAUX AURONT LIEU  
EN HIVER.

RAPPEL DU REGLEMENT INTERIEUR/ INTERDICTION D'OCCUPER LES PARTIES COMMUNES SAUF BRADERIE  
(mannequin, portant, table...)

La prochaine Assemblée Générale aura lieu en 2025.

Election du Secrétaire de l'ASL, la SARL CABINET REVEILLE pour trois ans qui commencera

le 1er mars 2023 pour se terminer le 28 Février 2026.

## PROCEDURES EN COURS

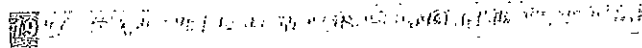
### Règlementation sur l'amiante

DECRET 96-97 DU 7 FEVRIER 1996 MODIFIE PAR LES DECRETS N°97-855 DU 12 SEPTEMBRE 1997, 01-840 DU 13 SEPTEMBRE 2001 ET 02-839 DU 3 MAI 2002 , ARRETE DU 22 AOUT 2002, CONFORME A LA NORME NFX 46-020

LA SOCIETE AGENDA ATTESTE LE 28 NOVEMBRE 2007 : "Il n'a pas été repéré de matériau de type flocage, calorifugeage ou faux plafond contenant de l'amiante tel que défini l'article R 1334-15 du Code de Santé Publique.

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante (autres que flocage, calorifugeage ou faux plafond) conformément à la liste figurant en annexe 13-9 et à notre mission telle que ci-dessus définie."

### Règlementation sur les termites



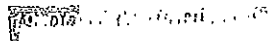
Reconduit le 31/12/2008 Résiliable le 30/12/2018  
DO DOMAGIS ETANCHEITE TERRASSE  
LOTS DU GRAND PASSAGE AXA N°  
3900 432204/5

Souscrit avec

GRUPE RCB  
4 PLACE DU 8 MAI 1945  
CS 90168  
92532 LEVALLOIS PERRET CEDEX  
Téléphone : 01.42.85.33.33

Compagnie

AXA  
26 RUE DROUOT  
75009 PARIS



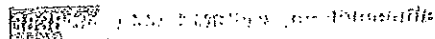
Reconduit le 18/10/2018 par tacite reconduction Résiliable le 17/10/2028  
19-DO TOIT

Souscrit avec

GRUPE RCB  
4 PLACE DU 8 MAI 1945  
CS 90168  
92532 LEVALLOIS PERRET CEDEX  
Téléphone : 01.42.85.33.33

Compagnie

AXA FRANCE IARD  
313 TERRASSES DE L'ARCHE  
92727 NANTERRE CEDEX



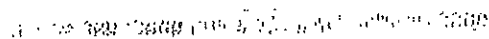
Reconduit le 01/04/2006 par tacite reconduction Résiliable le 31/03/2007  
Multirisque Immeuble

Souscrit avec

LOUPPE PHILIPPE-AXA  
8 RUE GAMBETTA  
PASSAGE GAMBETTA - BP 37  
83991 SAINT TROPEZ CEDEX  
Téléphone : 04.94.97.01.22

Compagnie

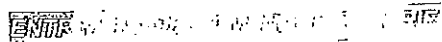
AXA  
370 SAINT HONORE  
75001 PARIS



Reconduit le 19/02/2024 par tacite reconduction Résiliable le 18/02/2025  
0019-ALLIANZ N°62973569

Souscrit avec

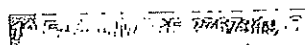
Monsieur ALLIANZ MR BONARDELLO  
Pierre  
9 RUE DU DR SIGALLAS  
83120 STE MAXIME  
Téléphone : 04.94.96.55.53



Type ENTRETIEN  
CT MENAGE GALERIE

Souscrit avec

CLEAN UP MULTISERVICES  
314 CHEMIN DES FOURCHES  
83310 COGOLIN  
Téléphone : 06.11.56.81.33



CMESE 3757319 G

Souscrit avec

VEOLIA CMESE prlv  
CENTRE DE TRAITEMENTS  
DES PAIEMENTS  
13936 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 0969.329.328

TRIBUNAL DE COMMERCE DE FREJUS  
Cabinet du Juge Commissaire

ORDONNANCE

19 DEC. 2024  
2024 JUO8

Nous, Philippe BEDUE, Juge-Commissaire dans la liquidation judiciaire de :

\*\*\*\*\*

Vu la requête et les motifs y exposés,  
Vu la convocation du débiteur,  
Vu l'ordonnance rendue par le Juge Commissaire le 17 octobre 2024 ordonnant la réouverture des débats

Ont comparu lors de notre audience du 14 Novembre 2024 à 14h30 :

- Me Angélique FERNANDES-THOMANN pour la SELARL PELLIER « LES MANDATAIRE ».  
- Me Olivia JUSTINE substituant Me Christophe VINOLO représentant \*\*

\*\*

Me Anne DELORET mandataire ad hoc de la \*\* à faire parvenir ses observations et s'en rapporte.

Après avoir entendu les observations des parties

Vu les dispositions de l'article R 321-3 1° - 5° et 10° du Code des procédures civiles d'exécution.

Vu le Décret N° 2009-160 du 12 février 2009

Vu les conclusions de Maître VINOLO représentant les intérêts du débiteur ainsi que de ses observations orales,

Attendu que le débiteur demande un délai supplémentaire de 4 mois.

Vu les conclusions de Maître FERNANDES-THOMANN représentant le liquidateur judiciaire ainsi que de ses observations orales

Constatant l'existence d'une insuffisance d'actif,

PAR CES MOTIFS

ORDONNONS que le liquidateur, la SELARL PELLIER -LES MANDATAIRES, domicilié à 61, avenue du XVe Corps 83600 FREJUS procédera à la vente aux enchères publiques près le juge de l'exécution immobilier du Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN, de

AS 9

l'immeuble dont la désignation conforme à l'article R 321-3 -5° du Code des Procédures civiles d'exécution est :

Sur la commune de SAINT TROPEZ (83 990) dans un ensemble immobilier dénommé LE GRAND PASSAGE ayant une entrée donnant sur la rue Georges Clémenceau et une entrée sur l'immeuble donnant sur le 5 rue Allard.

Le bien est cadastré section AC 303 – lieudit rue du Général Allard et rue Etienne Berny pour une contenance de 04 ares et 88 centiares.

Cette désignation cadastrale est issue d'un remaniement cadastral de la commune de SAINT TROPEZ publié le 24 août 1993 volume 93 P 7957 et qu'antérieurement ledit bien était cadastré AC – 166-167-168-274-285-287-296.

Et plus précisément :

- Le lot numéro 8 : une boutique située dans le couloir allant de la rue Georges Clémenceau portant 8 du plan établi par Monsieur GRES, géomètre expert à SAINT TROPEZ le 21 mai 1991 et les 74/1 000èmes des parties communes dudit immeuble.
- Le Lot numéro 9 : Une boutique située dans le couloir allant de la rue Clémenceau portant le numéro 9 du plan établi par Monsieur GRES, géomètre expert à SAINT TROPEZ le 21 mai 1991 et les 45/ 1 000èmes des parties communes dudit immeuble.

Observation faite qu'à la suite de travaux d'aménagement les lots 8 et 9 ne forment plus qu'un seul local.

Lesdits bien dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division suivant acte de Maître LANFRANCHI, notaire à SAINT TROPEZ en date du 4 juin 1992, publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN en date du 9 juillet 1992 et 25 septembre 1992 volume 92 P 6984, suivi d'une attestation rectificative publiée le 25 septembre 1992 volume 92 P 9775.

Ledit bien appartenant à [\*\*\*\*\*] pour l'avoir acquis selon acte de Maître POLGE Jacques, Notaire à SAINT TROPEZ, en date du 7 novembre 2000 publié auprès du service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN le 19 décembre 2000, Volume 2000 P 17518.

**DESIGNONS** la SCP DRAP HESTIN NARDINI FERNANDES-THOMANN, représentée par Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN, demeurant 6, Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES - Tél. 04 94 73 98 60 - Fax 04 94 67 60 56 - scpdrap.hestin.lorgues@wanadoo.fr, pour procéder à la vente aux enchères aux conditions et clauses du cahier des conditions de la vente qui sera dressé et déposé par Maître Angélique FERNANDES-THOMANN et publicités légales à effectuer pour parvenir à la vente conformément aux dispositions de l'article R 321-3 - 1<sup>o</sup> du Code des Procédures civiles d'exécution.

**DISONS** qu'au regard des dispositions de l'article R 642-22 du Code de Commerce la mise à prix se fera à 300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS).

**FIXONS** la date d'autorisation pour vendre au 1<sup>er</sup> février 2025.

105 9

DISONS que les modalités de publicités seront celles fixées par les articles R 322-31, R 322-32, R 322-33, et R 322-34 du Code des Procédures civiles d'exécution.  
DISONS que compte tenu de la particularité des biens et droits immobiliers à vendre il y aura lieu à publicité plus importante conformément aux dispositions des articles R 322-37 et R 322-38 du Code des Procédures civiles d'exécution.

DISONS que la visite des biens préalable à la vente sera confiée à la SELARL ACTAZUR, commissaire de Justice, domiciliée 27 Bd Carnot 83300 DRAGUIGNAN conformément aux dispositions de l'article R 642-22 3° du Code de Commerce, dans la mesure du possible en accord avec l'occupant et à défaut d'accord dans le mois précédent la vente, un minimum de 2 heures du lundi au samedi entre 9h00 et 12h00 et 14h00 et 18h00 avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier

DISONS que l'Avocat fera pour le compte du liquidateur, notification de la présente ordonnance au Service de la publicité Foncière de DRAGUIGNAN de la situation de l'immeuble dans les conditions prévues par l'article R 642-23 du Code de Commerce.

DISONS qu'il appartiendra alors au directeur du Service de la Publicité Foncière de procéder à la formalité de publicité même si des commandements ont été antérieurement publiés : que ces commandements cessent de produire effet à compter de la publicité de l'ordonnance.

DISONS que pour ce faire la SCP DRAP HESTIN NARDINI FERNANDES-THOMANN, représentée par Maître Angelique FERNANDES-THOMANN, constituée dans les conditions de l'article R 321-3 du Code des Procédures civiles d'exécution, devra annexer à la présente ordonnance, la copie de la matrice de la contribution foncière pour les biens à saisir.

DESIGNONS conformément aux dispositions de l'article R 321-3 -10° du Code des Procédures civiles d'exécution, la SELARL ACTAZUR, commissaire de Justice à DRAGUIGNAN qui pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description des biens à vendre, en se faisant au besoin assistée de la force publique, d'un serrurier, et d'un diagnostiqueur

DISONS que l'ordonnance sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du Greffier à :

\*\*\*\*\*

MAXIME

3°) La SELARL PELLIER-LES MANDATAIRES, mandataire judiciaire 61, avenue du XVe Corps 83600 FREJUS es qualités de liquidateur de la \*\* selon jugement du Tribunal de Commerce de FREJUS du 1 10 2012, prononçant l'extension de la liquidation judiciaire de \*\*

\*

AS 3

4°) La SCP DRAP HESTIN NARDIN FERNANDES-THOMANN, représentée par Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, avocat au Barreau de DRAGUIGNAN; 6, Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES - Tél. 04 94 73 98 60 - Fax 04 94 67 60 56 - scpdrap.hestin.lorgues@wanadoo.fr  
 5°) La SELARL ACTAZUR, commissaire de Justice, domiciliée 27 Bd Carnot 83300 DRAGUIGNAN

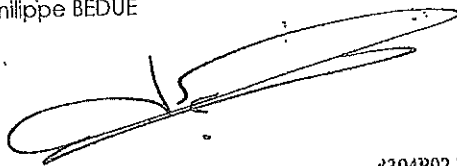
DISONs que la notification rappellera les dispositions de l'article R 642-37-1 - R 642-37-3 et R 661-3 du Code de Commerce.

DISONs que le liquidateur devra signifier la décision aux créanciers éventuellement inscrits.

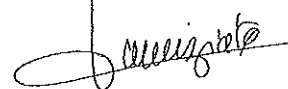
METTONs les dépens liquidés en frais privilégiés à la charge de la procédure collective.

Rendue à FREJUS, le 19 DEC. 2024

Le Juge Commissaire  
 M. Philippe BEDUE



Le Greffier  
 Mme Jocelyne ANNUNZIATA



8304P02 2025 D N° 4292 Volume : 8304P02 2025 S N° 21  
 Publié et enregistré le 06/02/2025 au SPFE de DRAGUIGNAN  
 Droits : Néant  
 CSI : 15,00 EUR Reçu : Quinze Euros  
 TOTAL : 15,00 EUR

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **Article 1er – Cadre juridique**

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

#### **Article 2 – État de l'immeuble**

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

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

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

#### **Article 3 – Baux, locations et autres conventions**

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

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

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

**Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés**

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

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

**Article 5 – Assurances et abonnements divers**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

**Article 6 – Servitudes**

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

## Chapitre II : Enchères

### Article 7 – Réception des enchères

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

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

### Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur

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

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

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

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

### Article 9 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 10 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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

## **Chapitre III : Vente**

### **Article 11 – Transmission de propriété**

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

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

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

### **Article 12 – Versement du prix de la vente forcée**

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

### **Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

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

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

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

### **Article 14 – Droits de mutation**

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

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

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

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

#### **Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **Article 16 – Délivrance et publication du jugement**

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

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

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

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

### Article 17 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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

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

### **Article 18 – Contributions et charges**

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

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

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

### **Article 19 – Titres de propriété**

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

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

### **Article 20 – Purge des inscriptions**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

### **Article 21 – Élection de domicile**

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

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

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

## Chapitre V : Clauses spécifiques

### Article 22 – Immeuble en copropriété

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

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

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

### Article 23 – Immeubles en lotissement

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

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

L'adjudication aura lieu au Palais de Justice à l'audience du juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, sur le lotissement et les mises à prix ci-après à savoir :

- 300 000 € - TROIS CENT MILLE EUROS

Arrêté, fait et dressé par Maître Angélique FERNANDES THOMANN

A Lorgues le 3 avril 2025

174 pages

