

Cahier des Conditions de Vente du 12 avril 2024 numéro 24/00056
Adjudication du 24 avril 2025

DECLARATION AU GREFFE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE SEIZE (16) AVRIL

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE, Juridiction de l'Exécution Immobilière, et par-devant Nous, Greffier en Chef,

A COMPARU **Maître Michel DRAILLARD**, membre de la **SELARL CABINET DRAILLARD**, Société d'Avocats au **barreau de GRASSE**, dont le siège est à CANNES (06400), 68 Avenue de Grasse, et celui de :

Le Fond Commun de Titrisation SAVOIR FAIRE, ayant pour société de gestion la **SASU France Titrisation**, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 353 053 531, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann, 75009 Paris, au capital de 240.160 Euros et représenté par son entité en charge du recouvrement la Société **LINK Financial SAS**, société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, ayant son siège social 1 Rue Célestin Freinet à Nantes (44000), immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 842 762 528,

Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 124.821.703 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, ayant son siège social 39 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice audit siège, **en vertu d'une cession de créance** intervenue le 31 octobre 2024 ainsi qu'il résulte d'une attestation de cession de créance en date du 6 novembre 2024 pour le contrat numéro 2107301.

Poursuivant la vente de :

A l'origine les biens étaient ainsi désignés :

UN LOCAL (Lot 62) à usage de commerce ou de bureau, située au rez-de-chaussée, identifié sur le plan numéro 04.043/ARdC par le numéro 62.
Et les 179/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

UN LOCAL (Lot 63) à usage de commerce ou de bureau, située au rez-de-chaussée, identifié sur le plan numéro 04.043/ARdC par le numéro 63.
Et les 194/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

UNE PLACE DE PARKING (Lot 55) d'environ 11,53 m² située au deuxième sous-sol, identifié sur le plan numéro 04.043/AN-2 par le numéro 55. Et les 8/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lors du descriptif établi le 26 janvier 2024, le Commissaire de Justice a décrit ainsi les biens :

Les deux locaux commerciaux d'une superficie totale de 113,51 m² ont été redivisés pour former :

UN STUDIO comprenant : une entrée/placard, une salle de douche avec wc, un séjour/cuisine,

UN LOCAL COMMERCIAL comprenant : une entrée/couloir de dégagement et salle d'attente, un bureau qui se divise en deux salles de consultation, un wc indépendant, une 3^{ème} et 4^{ème} salle de consultation, un espace cuisine, une 5^{ème} salle de consultation,

Dans un ensemble immobilier, sis à CAGNES SUR MER (06800), 22 rue Pasteur et 33 rue Villeneuve. Cadastéré section BL numéros 310 pour 07 a 15 ca, et 312 pour 05 a 32 ca.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 9 mai 2006, Volume 2006 P, numéro 2003.

LEQUEL DEMANDE par addition au Cahier des Conditions de Vente qui précède déposé par la SELARL CABINET DRAILLARD le 12 avril 2024 sous le numéro 24/00056,

Qu'il soit annexé :

- Le bail professionnel en date du 28 août 2024,
- Un état descriptif de division indiquant la nouvelle répartition des lots du local saisi,
- Une « attestation de non-opposition » - « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ».

Concluant à ce que la présente déclaration fasse partie intégrante du Cahier des Conditions de Vente qui précède.

Et il a signé avec Nous, Greffier en Chef, après lecture faite.

BAIL PROFESSIONNEL

LOCAUX EQUIPES ET AMENAGES

Entre les soussignés :

AVOVENTES

et << le preneur >>

AVOVENTES

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, les locaux aménagés et équipements dont la désignation suit :

Les aménagements et équipements des parties communes : sanitaires, salle d'attente, office et couloir d'entrée ; décoration (aquarium), chaises, table basse et présentoirs, évier sur son meuble, penderie, meuble de rangement, réfrigérateur micro-ondes, cafetière, chauffe-eau. Ceux des biens loués ; bureau, chaises, meubles de rangement, chaise de bureau, lampe de bureau, lavabo sur son meuble, trois tables électriques de kiné, un espalier, un vélo et divers petits accessoires kiné.

Par ailleurs, la présente location, bien que ne comprenant pas de prorata concernant les parties communes, donne néanmoins la jouissance non privative, puisque partagée, entre tous les preneurs.

DESIGNATION DU BAIL

Locaux commerciaux équipés et aménagés sis à :

Les locaux de AVOVENTES

22 rue Pasteur

06 800 CAGNES SUR MER

Comportant : un local d'une superficie de : 15 M2

Le preneur déclarant avoir connaissance de la nature des lieux en vue du présent bail.

DESTINATION DES BIENS LOUES

Les biens loués sont destinés exclusivement à usage professionnel pour l'(les) activité(s) de : ostéopathie, kinésithérapie et massage. les jeudis, toute la journée, et les vendredis après-midi.



DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois (3) années entières et consécutives qui commencera à courir

le ...02/09/2024.....

pour se terminer le 01/09/2027.....

Il sera renouvelable par la suite par tacite reconduction et pour une durée équivalente, sauf congé donné par l'une des parties dans les formes et délais prévus par le présent contrat ainsi que pour les motifs prévus par la loi.

Sauf la faculté pour le preneur de donner congé, avant la fin du bail, par lettre recommandée avec AR, au moins 1 mois avant la date exécutoire.

Sauf la faculté pour le bailleur de donner congé, avant la fin du bail, par lettre recommandée avec AR, au moins 3 mois avant la date exécutoire.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé.

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Dans le mois de l'entrée en jouissance un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties aux frais du preneur. A défaut, il sera réputé avoir reçu les lieux loués en parfait état.

INVENTAIRE

Le présent bail étant consenti et accepté en locaux équipés et aménagés, un inventaire contradictoire des équipements sera établi lors de la remise des clefs au preneur et lors de la restitution de celles-ci. L'inventaire sera annexé au présent bail. Le preneur sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ces équipements.

ENTRETIEN-REPARATIONS

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations et d'entretien, le propriétaire étant tenu aux grosses réparations telles qu'elles sont visées à l'article 606 du code civil.



Le preneur supportera la charge de toutes les réparations, transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité et par les consignes de sécurité et de salubrité prescrites par l'autorité administrative.

Le preneur pourra faire dans les lieux loués tous travaux, sauf s'ils touchent au gros œuvre. Lesdits travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur et aux frais du preneur. Aucune construction même temporaire ne pourra être édifiée sans l'autorisation du bailleur. Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur ne donneront lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnité au profit du locataire lors de sa sortie des lieux.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux lieux loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Le preneur devra remettre les locaux dans leur état primitif que les travaux aient été autorisés ou non par le bailleur. Il est précisé que l'autorisation du bailleur est donnée pour son compte personnel sous réserve de l'obtention par le preneur de l'autorisation des autres copropriétaires de l'immeuble.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des lieux loués suivant leur destination telle qu'elle sera indiquée ci-après. Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse supporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs, fumées et d'une manière générale ne pourra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlements sanitaires de voirie, d'hygiène et de salubrité, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement de manière à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

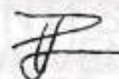
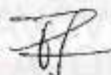
Le locataire fera son affaire personnelle des déchets liés à son activité et de ses besoins en containers spécifiques, si nécessaire.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toutes atteintes qui seraient portées à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à être causées aux biens loués, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au propriétaire.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du preneur ni entraîner aucune dérogation des obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins de consentement exprès et par écrit du bailleur.

CESSION - SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des biens loués qu'avec le consentement exprès et par écrit du bailleur. Même en cas d'autorisation, il devra satisfaire aux formalités prévues



par la loi. En tout état de cause, le locataire principal restera solidairement responsable du paiement des loyers avec le sous-locataire.

CONTRIBUTION ET CHARGES DIVERSES

Le preneur paiera les contributions personnelles mobilières et de taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales et autres augmentations d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

ASSURANCES

Le preneur garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Dans le cas où l'activité du preneur entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par le bailleur pour garantir l'immeuble, le preneur sera tenu de rembourser le montant des primes supplémentaires.

Le preneur ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le bailleur de tous vols qui pourraient être commis sur les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au bailleur de ce chef.

Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone.

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, l'architecte de ce dernier, tous entrepreneurs ou toutes personnes autorisées par eux à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux loués par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation pendant une période de trois mois précédant la date de départ prévue du preneur.

Il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

LOYER

En outre, le présent droit est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges, s'élevant à :

2112 € (deux mille cent douze euros)



Soit un loyer mensuel hors taxes de : 176 euro payable par mois et par virement bancaire le 5 de chaque mois.

Le loyer sera soumis à la TVA au taux en vigueur sur option du bailleur, ce que le locataire accepte expressément, ainsi qu'une provision pour charges de : 0 euro.

Somme versée par le Locataire à chaque terme :

Loyer ht	176 euro
T.V.A 20%:	44 euro
Provision pour charges	0 euro
Soit un total de :	220 euro

CHARGES (Le locataire est exempté de toutes charges)

(Le locataire remboursera au bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble et des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens.

L'ensemble des charges sera remboursé aux quotes-parts de répartition de la façon suivante:

Le rapport entre la surface du local loué et la surface de l'ensemble des locaux loués (93,50 M2) situés à la même adresse et jouissant des mêmes parties communes.

13,50 M2 / 93,50 M2, soit un taux de 14 %.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision mensuelle calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le bailleur. En cas d'immeuble neuf, le bailleur arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées.

Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le locataire s'engage à rembourser, sur premier appel du bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.)

REVISION DU LOYER

Le prix du loyer présentement stipulé sera révisé tous les ans en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. en prenant comme indice de base et de référence l'indice du 3^e trimestre 2022 et celui correspondant lors de la révision du loyer.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du bail.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur qui le reconnaît, la somme de :

- 0 Euros

Représentant un mois de loyer HT en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail et des réparations locatives.



Cette somme demeurera entre les mains du bailleur pendant la durée du bail et sera restituée au preneur dans les deux mois qui suivront son départ en fin de bail, sous déduction des sommes qui pourraient être dues au bailleur soit pour dépenses de remise en état des lieux en cas de détériorations. Ce dépôt de garantie ne produira pas d'intérêt au profit du preneur. Ce dépôt de garantie sera réévalué tous les trois (3) ans indexé sur l'augmentation du loyer durant la même période.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution constatée d'une clause du présent bail, et notamment à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du loyer et de ses accessoires, le bailleur pourra résilier le présent bail un mois après une simple sommation d'exécuter et ce même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, et ce sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Si dans ce cas, le preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ordonnant la libération des locaux.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le bailleur : au siège de la Société
- Le preneur : dans les lieux loués.

Fait à Cagnes sur mer , le 28/08/2024

En deux exemplaires originaux

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

AVOVENTES

DOSSIER : VILLA SNC PASTEUR A CAGNES
NATURE : Etat Descriptif de Division Règlement de Copropriété
DATE : 23/03/2006
REFERENCE : AK/LCG/ADJ

L'AN DEUX MIL SIX
Le VINGT TROIS MARS

Maître Alexandre GRETCHICHKINE-KURGANSKY, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle «Gérard COLAS, Alain DOGLIANI et Alexandre GRETCHICHKINE-KURGANSKY, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à NICE, (Alpes-Maritimes), Villa ABBO, 22 Boulevard Victor Hugo .

A reçu le présent acte authentique à la requête de:

La société dénommée **SNC VILLA PASTEUR A CAGNES**, Société en nom collectif au capital de 1.600 euros, dont le siège social est à NICE (Alpes Maritimes), 455 Promenade des Anglais – Aéroport A, identifiée sous le numéro SIREN 484 968 060 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE

Représentée par :

AVOVENTES

NE

AVOVENTES

Ci-après dénommée LE REQUERANT.

Laquelle, es-qualités, préalablement à l'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, objet des présentes, a fait l'exposé suivant :

EXPOSE

A - PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La société "SNC VILLA PASTEUR A CAGNES", ci-dessus dénommée a entrepris l'édification d'un immeuble à usage principal d'habitation, de cinq étages élevés sur deux niveaux de sous-sol et sur rez-de-chaussée, sur un terrain sis à CAGNES SUR MER (Alpes Maritimes) 33, rue de Villeneuve et 22 rue Pasteur

Ladite propriété formant les lots 1121 et 1122 du Lotissement dits "les Deux Gares" dont il sera parlé ci-après.

B - ORIGINE DE PROPRIETE

Origine de propriété directe

La société dénommée " SNC VILLA PASTEUR A CAGNES " est propriétaire de l'immeuble sur lequel s'applique le présent état descriptif de division en lots de copropriété, savoir:

- La parcelle sise 33, rue de Villeneuve, figurant au cadastre section BL n°148, par suite de l'acquisition qu'elle en a réalisé de la société dénommée "Société de Gestion Immobilière" société civile au capital de 21 342,86 euros, dont le siège social est à CAGNES SUR MER (Alpes Maritimes), 18, rue Pasteur, identifiée sous le numéro SIREN 317 824 860 et Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANTIBES

- La parcelle sise 22, rue Pasteur, figurant au cadastre section BL n°147, par suite de l'acquisition qu'elle en a réalisé de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE GESTION ARMOR, société civile au capital de 762,25 Euros, dont le siège social est à CAGNES SUR MER (Alpes Maritimes) 18, rue Pasteur, identifiée sous le numéro SIREN 342 158 607 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANTIBES.

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 6 décembre 2005.

Cette acquisition est intervenue moyennant un prix qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au deuxième bureau des Hypothèques d'ANTIBES.

Origine de propriété antérieure :

L'origine de propriété antérieure est ci-après littéralement rapportée telle qu'elle figure aux termes de l'acte reçu aux présentes minutes le 6 décembre 2005:

"I - EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE VENDUE PAR LA SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE

*La parcelle cadastrée section BL n°148 appartient à la SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE vendeur aux présentes, sus-dénommée,
Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :*

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert LECAT, lors notaire à CAGNES SUR MER, les 6 et 7 février 1955.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 400.000 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de GRASSE (actuellement deuxième bureau des hypothèques d'ANTIBES), le 22 mars 1955 volume 3537, numéro 58.

L'état requis sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

II - EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE VENDUE PAR LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE GESTION ARMOR

*La parcelle cadastrée section BL n°147 appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ARMOR vendeur aux présentes, sus-dénommée,
Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :*

La société anonyme « ETABLISSEMENT GHIS & CIE » au capital de 250.000 francs, dont le siège social est à CAGNES SUR MER (Alpes Maritimes) 18, rue Pasteur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANTIBES sous le numéro 54 B 25 à l'INSEE sous le numéro 702 06 027 0002 et au SIRET sous le numéro 035 420 256 000 14,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Jacques HERMANT, lors notaire à CAGNES SUR MER, le 18 septembre 1987.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 600.000 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

NE

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de GRASSE (actuellement deuxième bureau des hypothèques d'ANTIBES), le 17 novembre 1987 volume 87 P, numéro 631, régularisée le 10 février 1988 volume 88 P numéro 631.

L'état requis sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

ORIGINE ANTERIEURE

EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE VENDUE PAR LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE GESTION ARMOR

A – Acquisition par la SOCIETE AGRICOLE CAGNOISE

Originellement ledit immeuble appartenait à la SOCIETE AGRICOLE CAGNOISE société à responsabilité limitée dont le siège était à CAGNES SUR MER 43, avenue de la Gare, pour l'avoir acquis de :

AVOVENTES

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu par Maître LECAT, lors notaire à CAGNES SUR MER le 1^{er} avril 1947.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 140.000 anciens francs qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de GRASSE (actuellement deuxième bureau des hypothèques d'ANTIBES), le 14 avril 1947, volume 2864, numéro 22.

B – Changement de dénomination sociale et transfert du siège social

Aux termes d'un procès-verbal sous seings privés en date à CAGNES SUR MER du 27 juillet 1951 enregistré à CAGNES SUR MER le 1^{er} août 1951 folio 13 case 93,

La SOCIETE AGRICOLE CAGNOISE a pris la dénomination de « Etablissements GHIS & Cie » et transféré son siège à CAGNES SUR MER rue Pasteur.

C – Changement de forme

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître Jean Jacques HERMANT, notaire susnommé, en date du 2 juillet 1964 publié au bureau des hypothèques de GRASSE le 8 décembre 1966 volume 7662 numéro 17,

La société à responsabilité limitée « Etablissement Ghis & Cie » sus-dénommée a été transformée en Société Anonyme sans création d'un être moral nouveau."

C - Sur le Lotissement des Deux Gares

Le terrain susvisé fait partie du lotissement des DEUX GARES approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 septembre 1925.

Ledit lotissement a fait l'objet d'un cahier des charges reçu aux minutes de Maître PASQUALINI, Notaire à CAGNES SUR MER, le 13 octobre 1925 transcrit au bureau des hypothèques de GRASSE le 12 novembre 1925 volume 1627 numéro 62.

Chaque copropriétaire sera réputé avoir pris connaissance dudit cahier des charges (dont copie lui sera remise en même temps qu'une copie du présent acte).

Ledit lotissement n'a pas fait l'objet d'une demande de maintien conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'urbanisme.

Cependant, il est ici précisé que les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenues dans les documents d'un lotissement demeurent applicables.

Chaque copropriétaire sera réputé avoir été informé de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation aux termes de laquelle les stipulations d'un cahier des charges ont toujours entre les colotis un caractère contractuel et que leur violation doit être sanctionnée même en l'absence d'un préjudice et ce alors même que les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges approuvé n'auraient pas été maintenues.

AVOVENTES es-qualités, déclare qu'il n'existe aucune Association Syndicale constituée sur ledit lotissement et déclare qu'il n'existe aucune charge exigible au titre du lotissement.

D. PERMIS DE DEMOLIR - PERMIS DE CONSTRUIRE

Le représentant de la "SNC VILLA PASTEUR A CAGNES", déclare que l'édification de l'immeuble objet des présentes, a été autorisée en vertu de l'obtention des décisions et autorisations administratives suivantes :

1°) Permis de démolir- Transfert du permis de démolir :

Suivant Arrêté de Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER en date du 27 septembre 2004 sous le n° PD 006.027.04.0.0018/9971, il a été délivré à la S.A MEUNIER PROMOTION un permis autorisant la démolition des constructions existant sur le terrain objet des présentes.

Cet arrêté de permis de démolir a été affiché tant en Mairie que sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois constats dressés par Maître Gérard HUSSON, huissier de justice associé à CAGNES SUR MER (06804) , 49 avenue Cyrille Besset, en date des 15 octobre 2004, 16 novembre 2004 et 28 décembre 2004.

N^o 9

Ledit permis de démolir a été transféré au profit de la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES suivant arrêté de Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER en date du 6 janvier 2005 sous le numéro PD 06 027 04 00018 T/9971.

2°) Permis de construire – Transfert du permis de construire :

Suivant Arrêté de Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER en date du 10 août 2005 n° PC 06 027 04 00058/9971, il a été délivré à la S.A MEUNIER PROMOTION un permis de construire autorisant l'édification d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, bureaux et services représentant une SHON de 3.367 m².

Cet arrêté de permis de construire a été affiché tant en Mairie que sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois constats dressés par Maître Gérard HUSSON, huissier de justice associé à CAGNES SUR MER 49, avenue Cyrille Besset, en date des 12 août 2005, 13 et 14 septembre 2005, et 14 octobre 2005

Etant ici précisé que ces permis de démolir et de construire n'ont fait l'objet d'aucun recours contentieux, gracieux ou administratif, ni de décision de retrait, ainsi qu'il résulte de lettres de la Mairie de CAGNES du 6 et 9 janvier 2006.

Ledit permis de construire a été transféré au profit de la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES suivant arrêté de Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER en date du 9 janvier 2005 sous le numéro PC 06 027 04 00018 T/9971.

E – Servitudes – Charges – Mitoyennetés

es-qualités, déclare à ce sujet, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la réglementation d'urbanisme applicable dans la Commune dont dépend l'immeuble objet des présentes et de la Loi,
- de la situation naturelle des lieux,
- du cahier des charges du lotissement des Deux Gares,
- et de tous titres antérieurs.

F - Rappel d'obligations administratives :

Conformément au permis de construire n° PC060270400058/9971 en date du 10 août 2005 susvisé, les prescriptions suivantes dudit permis, qui s'imposeront à tous les copropriétaires successifs de l'immeuble, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'au syndicat des copropriétaires, sont ci-après littéralement rapportées par extrait, savoir :

« Céder à la Ville de Cagnes sur Mer les terrains nécessaires à l'élargissement de la rue de Villeuneuve et de la rue Pasteur. Cette cession de 57 m², estimée à 3.850 Euros, sera gratuite dans la limite de 10 % de la surface totale de l'unité foncière. »

G - DISPOSITIONS PARTICULIERES - POUVOIRS

1°) es-qualités déclare que le groupe MEUNIER dont dépend la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES qu'elle représente envisage

nl



d'acquérir le terrain cadastré section BL numéros 144, 145 et 146 et/ou le terrain cadastré section BL numéros 152 et 286, contiguës aux terrains objets des présentes afin de réaliser des nouveaux programmes de construction.

En l'état actuel des projets de construction le groupe MEUNIER souhaite se réserver - pour une durée qui ne pourra excéder cinq ans à compter de la publication des présentes au bureau des hypothèques compétent - à son profit et au profit des sociétés de son groupe, la possibilité d'accéder et de sortir du terrain cadastré section BL numéros 144, 145 et 146 et/ou du terrain cadastré section BL numéros 152 et 286, par les deux niveaux de sous-sols de l'immeuble objet des présentes.

En conséquence, en raison de l'utilisation de parties communes et d'équipements communs à l'immeuble objet des présentes au profit des constructions qui seront édifiées le cas échéant sur le terrain cadastré section BL numéros 144, 145 et 146 et/ou sur le terrain cadastré section BL numéros 152 et 286, consistant, notamment, en des portails d'accès parking au rez-de-chaussée, une rampe d'accès-parking, une partie de la voie de circulation des sous-sols dépendante de l'immeuble objet des présentes, il devra être établi des servitudes de passage pour automobiles et piétons sur les parcelles objets des présentes (fonds servant) au profit de la parcelle cadastrée section BL numéros 144, 145 et 146, et/ou de la parcelle cadastrée section BL numéro 152 et 286, (fonds dominants) aux emplacements desdites parties communes et desdits équipements, sous réserve de modifications ou adaptations ultérieures qui résulteront des diverses autorisations de construire qui pourraient être demandées tant sur le fonds dominant que sur le ou les fonds servant(s).

Concernant la création de ces servitudes de passage (à titre réel et perpétuel, il est d'ores et déjà précisé que :

- a) le passage entre le terrain cadastré section BL numéros 144, 145 et 146 et le terrain assiette de la copropriété objet des présentes, sera réalisé au niveau des emplacements de parking formant les lots 9 et 10 (pour le premier sous-sol) et les lots 40 et 41 (pour le second sous-sol), de l'immeuble objet des présentes ;
- b) le passage entre le terrain cadastré section BL numéro 152 et 286 sera réalisé à l'emplacement mentionné au plan du deuxième sous-sol demeuré ci-annexé après mention.

En ce qui concerne ces servitudes il est d'ores et déjà stipulé, que les frais inhérents à ces équipements (électricité, eau...), l'entretien et la réparation des ouvrages d'assiette de ces servitudes, les frais y afférents seront répartis proportionnellement au prorata du nombre des parkings existants dans les périmètres des fonds servant et dominant.

A cet effet, il est expressément stipulé que la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES en sa qualité de Maître d'Ouvrage, puis le syndic provisoire, puis le syndic élu, de la copropriété dès lors que la copropriété existera, aura les pouvoirs les plus étendus et irrévocable pendant la durée de validité de la présente

Handwritten signature and initials.

disposition, à l'effet de passer toutes les conventions nécessaires et de signer tout acte relatif à la constitution des servitudes sus-visées et déposées toute demande de permis de construire modificatif.

Précision étant ici faite que les frais desdits actes et/ou conventions à l'effet d'assurer la réalisation des opérations sus-visées seront à la charge de la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES, ainsi que l'y oblige AVOVENTES AVOVENTES es-qualités, et éventuellement à la charge des propriétaires des fonds bénéficiant desdites servitudes, mais en aucun cas, ils ne seront supportés par les copropriétaires de l'immeuble objet des présentes.

En conséquent, du seul fait de son acquisition, l'acquéreur d'un quelconque des lots de copropriété sera réputé avoir donné mandat irrévocable pendant cinq ans à compter de la publication des présentes au bureau des hypothèques compétent, à la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES ou au syndic de la copropriété, à l'effet de signer les actes nécessaires, de prendre toutes mesures nécessaires à l'effet d'assurer la réalisation des opérations sus-visées, sans qu'il ait besoin d'une habilitation spéciale des acquéreurs, d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ou bien encore d'une autorisation du conseil syndical, et notamment d'autoriser la création des servitudes de passage telle que décrites ci-dessus, autoriser le percement des murs de l'immeuble aux emplacements indiqués, accepter la transformation des lots 9, 10, 40 et 41 en parties communes, la modification des millièmes et de la répartition des charges en résultant, et leur cession gratuite au syndicat des copropriétaire le cas échéant,

Chaque acquéreur d'un quelconque des lots de copropriété ci-après créés sera tenu de plein droit, en sa qualité de copropriétaire, au respect des dispositions qui précèdent ; et ce sans qu'il soit nécessaire de les réitérer dans l'acte de vente à son profit.

Ces obligations se transmettront de plein droit à tous les ayants droits ou ayants cause de chacun des copropriétaires, à quelque titre que ce soit, en même temps que la propriété des parties privatives et de la quote-part des parties communes y attachées.

2°) La SNC VILLA PASTEUR A CAGNES, en sa qualité de Maître d'Ouvrage, puis le syndic provisoire, puis le syndic élu, de la copropriété dès lors que l'immeuble sera achevé et que la copropriété existera, aura les pouvoirs les plus étendus pour passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra ; cette liste étant purement énonciative et non limitative.

De même la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES, en sa qualité de Maître d'Ouvrage, puis le syndic provisoire, puis le syndic élu de la copropriété dès lors que l'immeuble sera achevé et que la copropriété existera, aura les pouvoirs les plus étendus pour passer tous les actes de disposition portant sur les parties

el



communes et qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme, aux obligations imposées par le permis de construire, pour assurer la desserte de l'immeuble et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics, pour satisfaire aux prescriptions de toutes conventions conclues avec les propriétés et les volumes voisins.

En conséquence, du seul fait de son acquisition, l'acquéreur d'un quelconque des lots de copropriété sera réputé avoir donné mandat irrévocable et sans limitation de durée au syndic (provisoire ou élu) de la copropriété ou à la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES.

Chaque acquéreur d'un quelconque des lots de copropriété ci-après créés sera tenu de plein droit, en sa qualité de copropriétaire, au respect des dispositions qui précèdent ; et ce sans qu'il soit nécessaire de les réitérer dans l'acte de vente à son profit.

Ces obligations se transmettront de plein droit à tous les ayants droits ou ayants cause de chacun des copropriétaires, à quelque titre que ce soit, en même temps que la propriété des parties privatives et de la quote-part des parties communes y attachées.

3°) Afin de pouvoir respecter les prescriptions du permis de construire relative à la cession gratuite à la ville de CAGNES SUR MER, et afin de ne pas inclure dans la copropriété le terrain devant être cédé, il a été obtenu du service du cadastre un nouvel agencement de la propriété après réquisition de division portant le numéro 6493 en date du 14 mars 2003, en cours de publication, aux termes duquel savoir :

- a) la parcelle cadastrée section BL n°147, pour une contenance de 7 ares 35 centiares a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées :
 - section BL numéro 310 pour une contenance de 7 ares 15 centiares
 - et section BL numéro 311 pour une contenance 20 centiares
- b) et la parcelle cadastrée section BL n°148, pour une contenance de 5 ares 70 centiares a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées :
 - section BL numéro 312 pour une contenance de 5 ares 32 centiares
 - et section BL numéro 313 pour une contenance 38 centiares

En conséquent les parcelles cadastrées section BL numéros 311 et 313 feront l'objet de la cession gratuite à la Ville de CAGNES SUR MER conformément aux dispositions du permis de construire et l'assiette de la copropriété sera constituée par les parcelles cadastrées section BL numéros 310 et 312.

En outre, jusqu'à la régularisation de la cession gratuite à la Ville de CAGNES SUR MER des parcelles cadastrées BL numéros 311 et 313, la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES propriétaire desdites parcelles autorisent toutes personnes à circuler, à leur risque et péril, sur lesdites parcelles.

4°) Pour la parfaite information des copropriétaires, le représentant de la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES déclare qu'un diagnostic préliminaire de

pl



pollution de sol a été établi par le Bureau de Contrôle APAVE. Le diagnostic a conclu que le terrain était dépourvu de construction jusqu'en 1957, que depuis cette date les activités exercées sur le site ne nécessitait pas l'utilisation de produits susceptibles de polluer le sol et qu'aucune source potentielle de pollution majeure des sols n'a été identifié sur le terrain.

CELA EXPOSÉ, le requérant a établi de la manière suivante, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division du futur immeuble faisant l'objet des présentes, et qui sera dénommé "l'immeuble",

PREMIERE PARTIE. - DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

CHAPITRE I. - OBJET DU REGLEMENT

Article 1er - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents qui l'ont complétée ou modifiée, et également conformément aux textes réglementaires pris pour son application, dans le but :

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

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

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents et que l'immeuble sera achevé.

CHAPITRE II. - DÉSIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I. - DESIGNATION

Article 2 - Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété s'applique à un immeuble en cours d'édification, qui sera dénommé VILLA PASTEUR, sis à CAGNES SUR MER (06804) 33, rue de Villeneuve et 22 rue Pasteur, cadastré :

- section BL n°310, pour une contenance de 7 ares 15 centiares
 - section BL n°312, pour une contenance de 5 ares 32 centiares.
- Soit une contenance totale de 12 ares 47 centiares.

rk



Ladite propriété formant le lot 1121 et 1122 du Lotissement dits "les Deux Gares".

En l'état actuel du programme, l'immeuble sera réalisé en une seule tranche, comprendra deux bâtiments : Bâtiment A et Bâtiment B, et sera composé, de la manière suivante :

- au deuxième sous-sol	28 parkings privés,
- au premier sous-sol	33 parkings privés
Bâtiment A	
- au rez-de-chaussée	2 locaux d'activité, 3 appartements
- au premier étage	1 studio et 6 appartements
- au deuxième étage	1 studio et 6 appartements
- au troisième étage	1 studio et 6 appartements
- au quatrième étage	2 studios et 4 appartements
- au cinquième étage	1 studio et 2 appartements
Bâtiment B	
- au rez-de-chaussée	2 locaux d'activité, 2 appartements
- au premier étage	1 studio et 3 appartements
- au deuxième étage	1 studio et 3 appartements
- au troisième étage	1 studio et 3 appartements
- au quatrième étage	1 studio et 3 appartements
- au cinquième étage	3 appartements

Ledit immeuble sera à usage principal d'habitation.

AVOVENTES AVOVENTES, es-qualités, déclare :

- qu'il n'y aura pas d'amiante dans l'immeuble,
- que l'intégralité des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite à l'ensemble des logements et parkings dépendant de l'immeuble est respectée.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés, après avoir été certifiés conformes au permis de construire n° PC 06 027 04 00058/9971, susvisé, par **AVOVENTES AVOVENTES**, es-qualités, savoir :

- plan du rez-de-chaussée n° 04.043/ARdC
- plan du premier étage n° 04.043/A1
- plan du deuxième étage n° 04.043/A2
- plan du troisième étage n° 04.043/A3
- plan du quatrième étage n° 04.043/A4
- plan du cinquième étage n° 04.043/A5
- plan du premier sous-sol n° 04.043/AN-1
- plan du deuxième sous-sol n° 04.043/AN-2

Dressés à l'échelle 1/100èmes par **AVOVENTES**, Géomètre-Expert, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) Le Quadra, 455, Promenade des Anglais.

NE



II. - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3 - L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en **CENT DIX NEUF (119)** lots, numérotés de 1 à 119 inclus, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en dix millièmes, et dont la désignation de chacun d'eux est la suivante :

DESIGNATION

1^{er} Sous-sol :

Lot numéro un (lot n° 1)

Un parking handicapé situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 1
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 11/10000èmes des parties communes, ci :

11/10000

Lot numéro deux (lot n° 2)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 2
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 9/10000èmes des parties communes, ci :

9/10000

Lot numéro trois (lot n° 3)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 3
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 9/10000èmes des parties communes, ci :

9/10000

Lot numéro quatre (lot n° 4)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 4
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro cinq (lot n° 5)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 5
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro six (lot n° 6)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 6
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro sept (lot n° 7)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 7
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro huit (lot n° 8)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 8
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro neuf (lot n° 9)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 9
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro dix (lot n° 10)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 10
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro onze (lot n° 11)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 11
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro douze (lot n° 12)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 12
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000



Lot numéro treize (lot n° 13)

Un parking handicapé situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 13
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 11/10000èmes des parties communes, ci :

11/10000

Lot numéro quatorze (lot n° 14)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 14
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 7/10000èmes des parties communes, ci :

7/10000

Lot numéro quinze (lot n° 15)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 15
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 12/10000èmes des parties communes, ci :

12/10000

Lot numéro seize (lot n° 16)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 16
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 12/10000èmes des parties communes, ci :

12/10000

Lot numéro dix-sept (lot n° 17)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 17
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 12/10000èmes des parties communes, ci :

12/10000

Lot numéro dix-huit (lot n° 18)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 18
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 13/10000èmes des parties communes, ci :

13/10000

Lot numéro dix-neuf (lot n° 19)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 19
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 13/10000èmes des parties communes, ci :

13/10000

9

Lot numéro vingt (lot n° 20)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 20
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro vingt-et-un (lot n° 21)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 21
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro vingt-deux (lot n° 22)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 22
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro vingt-trois (lot n° 23)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 23
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro vingt-quatre (lot n° 24)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 24
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro vingt-cinq (lot n° 25)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 25
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro vingt-six (lot n° 26)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 26
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

9

ue

Lot numéro vingt-sept (lot n° 27)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 27
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro vingt-huit (lot n° 28)

Un parking situé au 1^{er} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-1 par le n° 28
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

2^{ème} Sous-sol :

Lot numéro vingt-neuf (lot n° 29)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 29
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 12/10000èmes des parties communes, ci :

12/10000

Lot numéro trente (lot n° 30)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 30
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 19/10000èmes des parties communes, ci :

19/10000

Lot numéro trente-et-un (lot n° 31)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 31
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 9/10000èmes des parties communes, ci :

9/10000

Lot numéro trente-deux (lot n° 32)

Un parking handicapé situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 32
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 11/10000èmes des parties communes, ci :

11/10000

Lot numéro trente-trois (lot n° 33)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 33
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 9/10000èmes des parties communes, ci :

9/10000



Lot numéro trente-quatre (lot n° 34)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 34
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 9/10000èmes des parties communes, ci :

9/10000

Lot numéro trente-cinq (lot n° 35)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 35
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro trente-six (lot n° 36)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 36
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro trente-sept (lot n° 37)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 37
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro trente-huit (lot n° 38)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 38
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro trente-neuf (lot n° 39)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 39
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro quarante (lot n° 40)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 40
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000



Lot numéro quarante-et-un (lot n° 41)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 41
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro quarante-deux (lot n° 42)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 42
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro quarante-trois (lot n° 43)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 43
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro quarante-quatre (lot n° 44)

Un parking handicapé situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 44
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 11/10000èmes des parties communes, ci :

11/10000

Lot numéro quarante-cinq (lot n° 45)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 45
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 7/10000èmes des parties communes, ci :

7/10000

Lot numéro quarante-six (lot n° 46)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 46
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 12/10000èmes des parties communes, ci :

12/10000

Lot numéro quarante-sept (lot n° 47)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 47
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 12/10000èmes des parties communes, ci :

12/10000

nl

9

Lot numéro quarante-huit (lot n° 48)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 48
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 12/10000èmes des parties communes, ci :

12/10000

Lot numéro quarante-neuf (lot n° 49)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 49
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 13/10000èmes des parties communes, ci :

13/10000

Lot numéro cinquante (lot n° 50)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 50
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 13/10000èmes des parties communes, ci :

13/10000

Lot numéro cinquante-et-un (lot n° 51)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 51
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro cinquante-deux (lot n° 52)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 52
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro cinquante-trois (lot n° 53)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 53
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro cinquante-quatre (lot n° 54)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 54
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

ml

Lot numéro cinquante-cinq (lot n° 55)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 55
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro cinquante-six (lot n° 56)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 56
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro cinquante-sept (lot n° 57)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 57
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro cinquante-huit (lot n° 58)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 58
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro cinquante-neuf (lot n° 59)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 59
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 8/10000èmes des parties communes, ci :

8/10000

Lot numéro soixante (lot n° 60)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 60
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 6/10000èmes des parties communes, ci :

6/10000

Lot numéro soixante-et-un (lot n° 61)

Un parking situé au 2^{ème} sous-sol
identifié sur le plan n° 04.043/AN-2 par le n° 61
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 6/10000èmes des parties communes, ci :

6/10000

NE

BATIMENT A :

Rez-de-chaussée :

Lot numéro soixante-deux (lot n° 62)

Un local à usage de commerce ou de bureau situé au rez-de-chaussée identifié sur le plan n° 04.043/ARdC par le n° 62 et figurant sous liseré orange sur ledit plan et les 179/10000èmes des parties communes, ci : 179/10000

Lot numéro soixante-trois (lot n° 63)

Un local à usage de commerce ou de bureau situé au rez-de-chaussée identifié sur le plan n° 04.043/ARdC par le n° 63 et figurant sous liseré bleu sur ledit plan et les 194/10000èmes des parties communes, ci : 194/10000

Lot numéro soixante-quatre (lot n° 64)

Un studio situé au rez-de-chaussée composé de :
Une entrée avec une kitchenette, un séjour, une salle d'eau avec un wc, un placard et une terrasse
identifié sur le plan n° 04.043/ARdC par le n° 64 et figurant sous liseré rose sur ledit plan et les 102/10000èmes des parties communes, ci : 102/10000

Lot numéro soixante-cinq (lot n° 65)

Un studio situé au rez-de-chaussée composé de :
Une entrée, un séjour avec une kitchenette, une salle d'eau avec un wc, un placard et une terrasse
identifié sur le plan n° 04.043/ARdC par le n° 65 et figurant sous liseré vert sur ledit plan et les 87/10000èmes des parties communes, ci : 87/10000

Lot numéro soixante-six (lot n° 66)

Un appartement de trois pièces situé au rez-de-chaussée composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et une terrasse
identifié sur le plan n° 04.043/ARdC par le n° 66 et figurant sous liseré orange sur ledit plan et les 228/10000èmes des parties communes, ci : 228/10000

1^{er} étage :

Lot numéro soixante-sept (lot n° 67)

Un studio situé au 1^{er} étage composé de :
Un séjour avec une kitchenette, une salle d'eau avec un wc, un placard et un

NC



balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 67

et figurant sous liseré orange sur ledit plan

et les 81/10000èmes des parties communes, ci : 81/10000

Lot numéro soixante-huit (lot n° 68)

Un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards et deux balcons

identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 68

et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

et les 157/10000èmes des parties communes, ci : 157/10000

Lot numéro soixante-neuf (lot n° 69)

Un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 69

et figurant sous liseré rose sur ledit plan

et les 159/10000èmes des parties communes, ci : 159/10000

Lot numéro soixante-dix (lot n° 70)

Un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage composé de :

Une entrée, un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un wc, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 70

et figurant sous liseré vert sur ledit plan

et les 130/10000èmes des parties communes, ci : 130/10000

Lot numéro soixante-et-onze (lot n° 71)

Un appartement de trois pièces situé au 1^{er} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 71

et figurant sous liseré orange sur ledit plan

et les 193/10000èmes des parties communes, ci : 193/10000

Lot numéro soixante-douze (lot n° 72)

Un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage composé de :

Une entrée, un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 72

et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

et les 164/10000èmes des parties communes, ci : 164/10000

nl

Lot numéro soixante-treize (lot n° 73)

Un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 73

et figurant sous liseré rose sur ledit plan

et les 162/10000èmes des parties communes, ci : 162/10000

2^{ème} étage :

Lot numéro soixante-quatorze (lot n° 74)

Un studio situé au 2^{ème} étage composé de :

Un séjour avec une kitchenette, une salle d'eau avec un wc, un placard et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 74

et figurant sous liseré rose sur ledit plan

et les 83/10000èmes des parties communes, ci : 83/10000

Lot numéro soixante-quinze (lot n° 75)

Un appartement de deux pièces situé au 2^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 75

et figurant sous liseré vert sur ledit plan

et les 157/10000èmes des parties communes, ci : 157/10000

Lot numéro soixante-seize (lot n° 76)

Un appartement de deux pièces situé au 2^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 76

et figurant sous liseré orange sur ledit plan

et les 164/10000èmes des parties communes, ci : 164/10000

Lot numéro soixante-dix-sept (lot n° 77)

Un appartement de deux pièces situé au 2^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un wc, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 77

et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

et les 131/10000èmes des parties communes, ci : 131/10000

Lot numéro soixante-dix-huit (lot n° 78)

Un appartement de trois pièces situé au 2^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards et un balcon

nl



identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 78
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 197/10000èmes des parties communes, ci : 197/10000

Lot numéro soixante-dix-neuf (lot n° 79)

Un appartement de deux pièces situé au 2^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc,
des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 79
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 167/10000èmes des parties communes, ci : 167/10000

Lot numéro quatre-vingt (lot n° 80)

Un appartement de deux pièces situé au 2^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un
dégagement, des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 80
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 165/10000èmes des parties communes, ci : 165/10000

3^{ème} étage :

Lot numéro quatre-vingt-un (lot n° 81)

Un studio situé au 3^{ème} étage composé de :
Un séjour avec une kitchenette, une salle d'eau avec un wc, un placard et un
balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 81
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 85/10000èmes des parties communes, ci : 85/10000

Lot numéro quatre-vingt-deux (lot n° 82)

Un appartement de deux pièces situé au 3^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, des
placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 82
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 159/10000èmes des parties communes, ci : 159/10000

Lot numéro quatre-vingt-trois (lot n° 83)

Un appartement de deux pièces situé au 3^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un
dégagement, des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 83
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 167/10000èmes des parties communes, ci : 167/10000

nl

Lot numéro quatre-vingt-quatre (lot n° 84)

Un appartement de deux pièces situé au 3^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un wc, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 84

et figurant sous liseré rose sur ledit plan

et les 134/10000èmes des parties communes, ci : 134/10000

Lot numéro quatre-vingt-cinq (lot n° 85)

Un appartement de trois pièces situé au 3^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 85

et figurant sous liseré vert sur ledit plan

et les 201/10000èmes des parties communes, ci : 201/10000

Lot numéro quatre-vingt-six (lot n° 86)

Un appartement de deux pièces situé au 3^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 86

et figurant sous liseré orange sur ledit plan

et les 171/10000èmes des parties communes, ci : 171/10000

Lot numéro quatre-vingt-sept (lot n° 87)

Un appartement de deux pièces situé au 3^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 87

et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

et les 168/10000èmes des parties communes, ci : 168/10000

4^{ème} étage :

Lot numéro quatre-vingt-huit (lot n° 88)

Un studio situé au 4^{ème} étage composé de :

Un séjour avec une kitchenette, une salle d'eau avec un wc, un placard et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 88

et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

et les 86/10000èmes des parties communes, ci : 86/10000

Lot numéro quatre-vingt-neuf (lot n° 89)

Un appartement de deux pièces situé au 4^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards et un balcon

nl



identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 89
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 162/10000èmes des parties communes, ci : 162/10000

Lot numéro quatre-vingt-dix (lot n° 90)

Un appartement de deux pièces situé au 4^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un
dégagement, des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 90
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 170/10000èmes des parties communes, ci : 170/10000

Lot numéro quatre-vingt-onze (lot n° 91)

Un appartement de deux pièces situé au 4^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, des
placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 91
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 172/10000èmes des parties communes, ci : 172/10000

Lot numéro quatre-vingt-douze (lot n° 92)

Un studio situé au 4^{ème} étage composé de :
Une entrée avec une kitchenette, un séjour, une salle d'eau avec un wc, des
placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 92
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 110/10000èmes des parties communes, ci : 110/10000

Lot numéro quatre-vingt-treize (lot n° 93)

Un appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, un
dégagement, des placards et une terrasse
identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 93
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 237/10000èmes des parties communes, ci : 237/10000

5^{ème} étage :

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (lot n° 94)

Un appartement de quatre pièces situé au 5^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, une salle
d'eau avec un wc, un wc, un dégagement, des placards et deux balcons
identifié sur le plan n° 04.043/A5 par le n° 94
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 335/10000èmes des parties communes, ci : 335/10000

nl

9

Lot numéro quatre-vingt-quinze (lot n° 95)

Un appartement de quatre pièces situé au 5^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, une salle d'eau avec un wc, un wc, un dégagement, des placards et deux balcons

identifié sur le plan n° 04.043/A5 par le n° 95

et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

et les 323/10000èmes des parties communes, ci : 323/10000

Lot numéro quatre-vingt-seize (lot n° 96)

Un studio situé au 5^{ème} étage composé de :

Une entrée avec une kitchenette, un séjour, une salle d'eau avec un wc, des placards et une terrasse

identifié sur le plan n° 04.043/A5 par le n° 96

et figurant sous liseré rose sur ledit plan

et les 100/10000èmes des parties communes, ci : 100/10000

BATIMENT B :

Rez-de-chaussée :

Lot numéro quatre-vingt-dix-sept (lot n° 97)

Un local à usage de commerce ou de bureau situé au rez-de-chaussée

identifié sur le plan n° 04.043/ARdC par le n° 97

et figurant sous liseré rose sur ledit plan

et les 102/10000èmes des parties communes, ci : 102/10000

Lot numéro quatre-vingt-dix-huit (lot n° 98)

Un local à usage de commerce ou de bureau situé au rez-de-chaussée

identifié sur le plan n° 04.043/ARdC par le n° 98

et figurant sous liseré vert sur ledit plan

et les 109/10000èmes des parties communes, ci : 109/10000

Lot numéro quatre-vingt-dix-neuf (lot n° 99)

Un studio situé au rez-de-chaussée composé de :

Une entrée, un séjour avec une cuisine, une salle d'eau avec un wc, des placards et une terrasse

identifié sur le plan n° 04.043/ARdC par le n° 99

et figurant sous liseré orange sur ledit plan

et les 102/10000èmes des parties communes, ci : 102/10000

Lot numéro cent (lot n° 100)

Un appartement de trois pièces situé au rez-de-chaussée composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et une terrasse

identifié sur le plan n° 04.043/ARdC par le n° 100

Nel

et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 218/10000èmes des parties communes, ci : 218/10000

1^{er} étage :

Lot numéro cent-un (lot n° 101)

Un studio situé 1^{er} étage composé de :

Un séjour avec une cuisine, une salle d'eau avec un wc, un placard et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 101
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 79/10000èmes des parties communes, ci : 79/10000

Lot numéro cent-deux (lot n° 102)

Un appartement de trois pièces situé au 1^{er} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, un
dégagement, des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 102
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 215/10000èmes des parties communes, ci : 215/10000

Lot numéro cent-trois (lot n° 103)

Un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un
dégagement, des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 103
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 161/10000èmes des parties communes, ci : 161/10000

Lot numéro cent-quatre (lot n° 104)

Un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage composé de :

Une entrée, un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc,
des placards, une terrasse et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A1 par le n° 104
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 155/10000èmes des parties communes, ci : 155/10000

2^{ème} étage :

Lot numéro cent-cinq (lot n° 105)

Un studio situé 2^{ème} étage composé de :

Un séjour avec une cuisine, une salle d'eau avec un wc, un placard et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 105
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 80/10000èmes des parties communes, ci : 80/10000

9
JK

Lot numéro cent-six (lot n° 106)

Un appartement de trois pièces situé au 2^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 106

et figurant sous liseré rose sur ledit plan

et les 220/10000èmes des parties communes, ci : 220/10000

Lot numéro cent-sept (lot n° 107)

Un appartement de deux pièces situé au 2^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 107

et figurant sous liseré vert sur ledit plan

et les 165/10000èmes des parties communes, ci : 165/10000

Lot numéro cent-huit (lot n° 108)

Un appartement de deux pièces situé au 2^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A2 par le n° 108

et figurant sous liseré orange sur ledit plan

et les 155/10000èmes des parties communes, ci : 155/10000

3^{ème} étage :

Lot numéro cent-neuf (lot n° 109)

Un studio situé 3^{ème} étage composé de :

Un séjour avec une cuisine, une salle d'eau avec un wc, un placard et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 109

et figurant sous liseré rose sur ledit plan

et les 82/10000èmes des parties communes, ci : 82/10000

Lot numéro cent-dix (lot n° 110)

Un appartement de trois pièces situé au 3^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 110

et figurant sous liseré vert sur ledit plan

et les 225/10000èmes des parties communes, ci : 225/10000

Lot numéro cent-onze (lot n° 111)

Un appartement de deux pièces situé au 3^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et un balcon

identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 111

NE

et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 168/10000èmes des parties communes, ci : 168/10000

Lot numéro cent-douze (lot n° 112)

Un appartement de deux pièces situé au 3^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle de bains, un wc,
des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A3 par le n° 112
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 158/10000èmes des parties communes, ci : 158/10000

4^{ème} étage :

Lot numéro cent-treize (lot n° 113)

Un studio situé 4^{ème} étage composé de :
Un séjour avec une cuisine, une salle d'eau avec un wc, un placard et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 113
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
et les 83/10000èmes des parties communes, ci : 83/10000

Lot numéro cent-quatorze (lot n° 114)

Un appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, un
dégagement, des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 114
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 229/10000èmes des parties communes, ci : 229/10000

Lot numéro cent-quinze (lot n° 115)

Un appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, un
dégagement, des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 115
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 232/10000èmes des parties communes, ci : 232/10000

Lot numéro cent-seize (lot n° 116)

Un studio situé 4^{ème} étage composé de :
Une entrée, un séjour avec une cuisine, une salle d'eau avec un wc, un placard et
un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A4 par le n° 116
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 115/10000èmes des parties communes, ci : 115/10000



5^{ème} étage :

Lot numéro cent-dix-sept (lot n° 117)

Un studio situé 5^{ème} étage composé de :

Un séjour avec une cuisine, une salle d'eau avec un wc, un placard et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A5 par le n° 117
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 85/10000èmes des parties communes, ci : 85/10000

Lot numéro cent-dix-huit (lot n° 118)

Un appartement de quatre pièces situé au 5^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, une salle
d'eau avec un wc, un wc, deux dégagements, des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A5 par le n° 118
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
et les 312/10000èmes des parties communes, ci : 312/10000

Lot numéro cent-dix-neuf (lot n° 119)

Un appartement de quatre pièces situé au 5^{ème} étage composé de :

Une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle de bains, une salle
d'eau avec un wc, un wc, deux dégagements, des placards et un balcon
identifié sur le plan n° 04.043/A5 par le n° 119
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
et les 312/10000èmes des parties communes, ci : 312/10000

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après établi, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets n° 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979.



N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part des parties communes en 10000èmes	Observations
1	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	11	
2	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	9	
3	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	9	
4	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
5	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
6	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
7	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
8	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
9	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
10	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
11	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
12	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
13	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	11	
14	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	7	
15	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	12	
16	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	12	
17	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	12	
18	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	13	
19	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	13	
20	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
21	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
22	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
23	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
24	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
25	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
26	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
27	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
28	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	8	
29	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	12	
30	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	19	
31	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	9	
32	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	11	
33	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	9	
34	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	9	
35	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
36	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
37	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
38	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
39	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
40	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
41	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
42	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
43	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
44	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	11	
45	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	7	
46	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	12	
47	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	12	
48	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	12	
49	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	13	
50	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	13	
51	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
52	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
53	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	

8

NE

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part des parties communes en 1000èmes	Observations
54	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
55	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
56	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
57	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
58	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
59	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	8	
60	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	6	
61	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	6	
62	A	A	RdC	Local	179	
63	A	A	RdC	Local	194	
64	A	A	RdC	Studio	102	
65	A	A	RdC	Studio	87	
66	A	A	RdC	Appartement 3P	228	
67	A	A	R+1	Studio	81	
68	A	A	R+1	Appartement 2P	157	
69	A	A	R+1	Appartement 2P	159	
70	A	A	R+1	Appartement 2P	130	
71	A	A	R+1	Appartement 3P	193	
72	A	A	R+1	Appartement 2P	164	
73	A	A	R+1	Appartement 2P	162	
74	A	A	R+2	Studio	83	
75	A	A	R+2	Appartement 2P	157	
76	A	A	R+2	Appartement 2P	164	
77	A	A	R+2	Appartement 2P	131	
78	A	A	R+2	Appartement 3P	197	
79	A	A	R+2	Appartement 2P	167	
80	A	A	R+2	Appartement 2P	165	
81	A	A	R+3	Studio	85	
82	A	A	R+3	Appartement 2P	159	
83	A	A	R+3	Appartement 2P	167	
84	A	A	R+3	Appartement 2P	134	
85	A	A	R+3	Appartement 3P	201	
86	A	A	R+3	Appartement 2P	171	
87	A	A	R+3	Appartement 2P	168	
88	A	A	R+4	Studio	86	
89	A	A	R+4	Appartement 2P	162	
90	A	A	R+4	Appartement 2P	170	
91	A	A	R+4	Appartement 2P	172	
92	A	A	R+4	Studio	110	
93	A	A	R+4	Appartement 3P	237	
94	A	A	R+5	Appartement 4P	335	
95	A	A	R+5	Appartement 4P	323	
96	A	A	R+5	Studio	100	
97	B	B	RdC	Local	102	
98	B	B	RdC	Local	109	
99	B	B	RdC	Studio	102	
100	B	B	RdC	Appartement 3P	218	
101	B	B	R+1	Studio	79	
102	B	B	R+1	Appartement 3P	215	
103	B	B	R+1	Appartement 2P	161	
104	B	B	R+1	Appartement 2P	155	
105	B	B	R+2	Studio	80	
106	B	B	R+2	Appartement 3P	220	
107	B	B	R+2	Appartement 2P	165	
108	B	B	R+2	Appartement 2P	155	
109	B	B	R+3	Studio	82	
110	B	B	R+3	Appartement 3P	225	
111	B	B	R+3	Appartement 2P	168	
112	B	B	R+3	Appartement 2P	158	
113	B	B	R+4	Studio	83	
114	B	B	R+4	Appartement 3P	229	
115	B	B	R+4	Appartement 3P	232	
116	B	B	R+4	Studio	115	
117	B	B	R+5	Studio	85	
118	B	B	R+5	Appartement 4P	312	
119	B	B	R+5	Appartement 4P	312	

Total = 10 000

NC 8

DEUXIEME PARTIE. - REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I. Définition des parties communes

Article 4 -

Constituent des parties communes, les parties de l'immeuble objet des présentes affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires, elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des entrées ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'immeuble et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, crée en application des dispositions de la loi du 13 décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Une attestation indiquant les éléments et méthode de calculs pour la répartition des quotes-parts de parties communes et de charges, délivrée par AVOVENTES AVOVENTES demeurera ci-jointe et annexée après mention, elle sera publiée avec les présentes.

a) Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, ni d'un groupe de copropriétaires déterminés.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment, dès lors que lesdits ouvrages seront réalisés:

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des accès ;

Les fondations, les ouvrages de soutènement.

Les réseaux et conduits généraux,

Les locaux techniques généraux,

Les espaces verts communs (aménagés ou non), les clôtures, l'éclairage extérieur, le système d'arrosage, le cas échéant ;

Le bassin écreteur situé sous la rampe d'accès parking,

La jardinière du bâtiment B.

nl 9

Tous les accessoires de ces parties communes.
Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Parties communes spéciales

1° - Parties communes spéciales au sous-sol

Sont des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 1 à 61, savoir :

Le portail de la voie extérieure, la porte de garage d'accès au sous-sol,
La rampe d'accès aux parkings sous-sols,
Le revêtement de l'aire de circulation des sous-sols.
Les fosses de rétention des hydrocarbures, les caniveaux.
Les cages d'escaliers A et B du rez-de-chaussée aux sous-sols,
Les parkings vélos des sous-sols,
Les sas et dégagements des sous-sols, les locaux techniques affectés au sous-sols.
Et tous les éléments d'installation, appareils de toute nature et leurs accessoires, tels que les installations d'éclairage et autres, affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires sus-énoncés.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

2° - Parties communes spéciales aux HALLS

- Sont des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 1 à 96, savoir :

Le Hall d'entrée du bâtiment A, du dégagement du rez-de-chaussée du bâtiment A et l'accès piétons au bâtiment A.

- Sont des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 1 à 61 et 97 à 119, savoir :

Le Hall d'entrée du bâtiment B, du dégagement du rez-de-chaussée du bâtiment B et l'accès piétons au bâtiment B.

Et tous les éléments d'installation, appareils de toute nature et leurs accessoires, tels que les installations d'éclairage et autres, affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires sus-énoncés.

Ces énonciations sont purement énonciatives et non limitatives.

3° - Parties communes spéciales de BATIMENT

- Sont des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 62 à 96, les charges spéciales du bâtiment A,

Les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, la toiture, les ouvrages de soutènement, du bâtiment A

Le gros œuvre des planchers du bâtiment A, à l'exclusion du revêtement des sols.

Les couvertures du bâtiment A et le gros œuvre de toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, à l'exclusion du revêtement des sols ;

NR

9

Les ornements des façades, les balcons et terrasses (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui et du revêtement des sols) .

Les souches de cheminées, le cas échéant ;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, le cas échéant, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Le bassin écreteur en toiture du bâtiment A.

L'abri ordure ménagère du bâtiment A.

L'abri vélos et poussettes du bâtiment A

Et tous les éléments d'installation, appareils de toute nature et leurs accessoires, tels que les installations d'éclairage et autres, affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires sus-énoncés.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

- Sont des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots 97 à 119, les charges spéciales du bâtiment B, telles que définis ci-après.

Les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, la toiture, les ouvrages de soutènement, du bâtiment B

Le gros œuvre des planchers du bâtiment B, à l'exclusion du revêtement des sols.

Les couvertures du bâtiment B et le gros œuvre de toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les ornements des façades, les balcons et terrasses (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui et du revêtement des sols) .

Les souches de cheminées, le cas échéant ;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, le cas échéant, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Le bassin écreteur en toiture du bâtiment B.

L'abri ordure ménagère du bâtiment B.

Et tous les éléments d'installation, appareils de toute nature et leurs accessoires, tels que les installations d'éclairage et autres, affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires sus-énoncés.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

ml

9

4° - Parties communes spéciales d'escaliers

- Sont des parties communes spéciales aux lots 67 à 96, savoir :

La cage d'escalier A du rez-de-chaussée au 5^{ème} étage, ses paliers, et les dégagements du 1^{er} au 5^{ème} étage.

Tous les éléments d'installation, appareils de toute nature et leurs accessoires, tels que les installations d'éclairage et autres, affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires sus-énoncés.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

- Sont des parties communes spéciales aux lots 101 à 119, savoir :

La cage d'escalier B du rez-de-chaussée au 5^{ème} étage, ses paliers, et les dégagements du 1^{er} au 5^{ème} étage.

Tous les éléments d'installation, appareils de toute nature et leurs accessoires, tels que les installations d'éclairage et autres, affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires sus-énoncés.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

5°- Parties communes spéciales d'ascenseur

- Sont des parties communes spéciales aux lots 1 à 61 et 67 à 96, savoir :

L'ascenseur A, avec l'ensemble de sa machinerie,

Et tous les éléments d'installation, appareils de toute nature et leurs accessoires, tels que les installations d'éclairage et autres, affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires sus-énoncés.

- Sont des parties communes spéciales aux lots 1 à 61 et 101 à 119, savoir

L'ascenseur B, avec l'ensemble de sa machinerie,

Et tous les éléments d'installation, appareils de toute nature et leurs accessoires, tels que les installations d'éclairage et autres, affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires sus-énoncés.

Article 5 - Accessoires aux parties communes générales.

Sont également accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever les bâtiments ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les parties communes ;
- Le droit d'affouiller les parties communes ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 - Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

81

9

II. - Définition des parties privatives

Article 7 - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

- Les plafonds et les planchers (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes) ;
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols des parties privatives ;
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;
- Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons, ainsi que le revêtement de ces derniers ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage individuel ;
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C. ;
- Les installations de la cuisine, évier, etc. ;
- Les placards et penderies ;
- Les glaces, papiers, tentures et décors ;

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

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, les séparations des parkings et/ou des garages, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

TITRE I. - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8 -

L'immeuble est destiné principalement à l'usage d'habitation.

Toutefois, les locaux formant les lots numéros 62, 63, 97 et 98 pourront être utilisés à usage commercial, professionnel ou de bureau, sous les réserves énoncées ci-après.

En outre, l'exercice des professions libérales est admise dans l'immeuble sous les conditions ci-après indiquées.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

CHAPITRE II. - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 9 - Principes

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits

nl

9

des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

Article 10 - Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et les locaux formant les lots numéros 62, 63, 97 et 98 à usage commercial, professionnel ou de bureau, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui devront veiller à ne rien faire, ni exploiter un commerce ou ni exercer une activité qui puisse nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, ni à sa réputation.

Etant ici précisé qu'il ne pourra être établi dans lesdits locaux aucun établissement qui par le bruit, l'odeur, les émanations pourrait nuire à la tranquillité des autres copropriétaires, et notamment aucun café chantant, café concert, salle de bal ou de danse, night-club, restaurant, ainsi que tout établissement de restauration ou de vente de nourriture ou de boissons à emporter, de quelque type que ce soit.

L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les lots principaux, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, de respecter les règles de sécurité et d'obtenir, le cas échéant, les autorisations nécessaires.

Mais, sont notamment interdits les activités de : vétérinaire, danse, chant, musique, siège de parti politique, de secte et d'organisme confessionnel.

En outre, il est interdit d'installer dans les appartements des bureaux commerciaux.

Article 11 - Parkings - Garages

Les parkings et garages ne pourront servir qu'au stationnement des véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures et seulement en cas de danger. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Il est interdit de percer à quelque endroit que se soit les parois des parkings, sauf exceptions expressément stipulées ci-après et au paragraphe G de l'exposé qui précède.

Les copropriétaires auront la faculté, sans demander l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, mais sous réserve de l'accord préalable du Maître de l'Ouvrage ou du syndic, de clore leurs emplacements de stationnement intérieur, pour les transformer en boxes, à la condition que cela n'entraîne aucune gêne aux autres copropriétaires dans la jouissance, les manœuvres d'accès ou de sortie de leur parking. En outre, le copropriétaire devra préalablement à tous travaux obtenir du Maître de l'Ouvrage ou du syndic les zones de percement de l'emplacement de stationnement qu'il désire clore.



Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, et après que le syndic ait approuvé le modèle (unique) de type de fermeture envisagé, en respect des normes de sécurité incendie, notamment en matière de désenfumage et d'arrivée d'air neuf. A cet effet, il conviendra de demander au syndic les dimensions exactes des parties grillagées ou ajourées, intégrées dans la fermeture (impostes et portes basculantes), afin de respecter la ventilation des locaux selon les normes en vigueur.

Le droit pour un copropriétaire de fermer un parking intérieur pour le transformer en boxe-garage est néanmoins limité aux possibilités techniques, selon la configuration des lieux, et en respectant notamment les servitudes de gaines techniques, trappes, regards, compteurs, canalisations communes ou autres pouvant intéresser le lot en cause. Dans la mesure où cette fermeture serait possible, il est rappelé qu'il est interdit d'effectuer toute installation électrique (interrupteur, motorisation de porte, prises, éclairage...) à partir de l'installation des parties communes. En aucun cas la responsabilité du maître d'ouvrage ne pourra être recherchée en cas d'impossibilité technique de fermeture.

Il est expressément rappelé aux copropriétaires qui auraient procédé à la fermeture de leur parking avant la délivrance du certificat de conformité, sous les réserves ci-dessus, qu'en cas de refus de délivrance de ce certificat du fait de leurs travaux, ils seraient tenus de remettre les parkings en leur état d'origine, à leurs frais exclusifs, le promoteur ne pouvant être tenu pour responsable du refus de conformité du fait de ces transformations.

Les copropriétaires pourront souffrir de l'éventuelle humidité du sous-sol, dès lors qu'elle n'aura pas pour origine un vice de construction.

Il convient également de préciser que l'immeuble est situé dans une zone à risque d'inondation modéré et qu'il a été conçu en tenant compte des prescriptions du PPR établi par la Commune de CAGNES SUR MER. Toutefois en cas de crue centennale, il est indiqué aux copropriétaires que ces parkings peuvent être inondés et qu'un dispositif d'alarme a été prévu à cet effet.

Article 12 - Locations

Les copropriétaires pourront louer leur(s) lot(s) de copropriété comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 8 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement, et tout autre règlement intérieur régissant l'immeuble.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

ne



En outre, les copropriétaires seront tenus de respecter les dispositions de l'article 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par les dispositions de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

Article 13 - Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur revêtement, être modifiées, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'architecte et le Maître d'Ouvrage.

Il est formellement interdit de fermer les terrasses, loggias, balcons et porches de quelque façon que ce soit et notamment par l'installation de fermetures extérieures, de vérandas, de panneaux fixes ou mobiles, de cloisons séparatives en verre, etc.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

En aucun cas, les balcons, terrasses, et d'une manière générale toutes surfaces ouvertes ne pourront être obturés au moyen de panneaux fixes ou mobiles en façade de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Article 14 - Utilisation des balcons et terrasses.

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, terrasses loggias ou assimilés devront les maintenir en bon état d'entretien. Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment.

Les copropriétaires seront personnellement responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, etc..., provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par des aménagements qu'ils pourraient apporter, notamment plantations jardins suspendus, etc...

Il sera interdit de faire supporter aux dalles des balcons ou terrasses une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte, notamment par un apport de terre.

Les copropriétaires en cause supporteront les conséquences des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires ainsi que tous dédommagements destinés à réparer les troubles de jouissance occasionnés. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le

nl

9

syndic, à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité des copropriétaires.

Ils pourront réaliser des aménagements floraux, jardins paysagers, en veillant toutefois à ne pas dépasser la charge maximale autorisées ci-après, et en prenant toutes précautions pour qu'à l'occasion de leur arrosage, les voisins ne soient pas importunés. Aucun bac ne pourra être suspendu à l'extérieur.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Les balcons, loggias et terrasses ne devront pas être nettoyés à grande eau.

Ils ne devront en aucun cas servir de débarras, lieu d'installation de congélateur, réfrigérateur ou autre, et il est donc formellement interdit d'y aménager des placards, de les fermer de quelque façon que ce soit (verres, panneaux fixes ou mobiles, etc...) et d'y édifier toute construction que ce soit.

Il ne pourra pas être étendu de linge aux fenêtres, balcons et terrasses.

L'usage des barbecues est interdit.

Article 15 - Bruits - Nuisances diverses.

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes hi-fi, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Article 16 - Animaux

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant, même domestique. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de "compagnie" sont tolérés, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse, et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Toutefois, les chiens entrant dans la catégorie des chiens d'attaque, visée par la loi n°99-5 du 6 janvier 1999, sont interdits. Tous les chiens devront être tenus en laisse et les chiens de défense (dog, berger allemand, rottweiler, etc...) devront être muselés. En aucun cas les chiens ne devront errer dans les parties communes. Les dégâts et dégradations qui pourraient être causés par un animal quel qu'il soit, seront à la charge de son gardien. Aucune déjection canine ou de tout autre animal de compagnie ne sera tolérée dans l'enceinte de la copropriété, y compris les espaces verts. En cas de contravention avec la présente règle, le propriétaire de

NP

9

l'animal devra procéder immédiatement au ramassage et au nettoyage des parties communes souillées.

En outre, tout copropriétaire pourra saisir les animaux d'espèce sauvage apprivoisés ou tenus en captivité, échappés à leur gardien ou que celui-ci laisserait divaguer, conformément aux termes de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999 sus-visée

Article 17 - Antennes - Réseau câblé

L'immeuble sera raccordé aux frais de la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES, maître d'ouvrage au service de l'antenne par câble, dont la concession a été confiée par la Ville de CAGNES.

Le raccordement de chaque appartement sera réalisé par la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES.

La première assemblée générale des copropriétaires décidera ou non de l'abonnement aux chaînes autres que les chaînes de base naturellement reçues sur le site.

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures individuelles est formellement interdite.

La décision d'installer une antenne parabolique collective ou tout autre dispositif particulier de radio télécommunications (émission-réception) ne pourra être autorisée que sous réserve sous réserve d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale, et sous réserve des autorisations administratives requises, sans que cette installation puisse empêcher ou retarder la délivrance du certificat de conformité. Si les impératifs techniques le permettent, les antennes de cette catégorie devront être groupées aux frais communs des intéressés.

En tout état de cause, toute demande ne pourra être formulée, et toute antenne ne pourra être installée qu'après l'achèvement de l'immeuble.

En cas d'installation d'antennes par un ou plusieurs copropriétaires préalablement à la délivrance du certificat de conformité, le ou les copropriétaires ayant procédé ou fait procéder à ces installations, sera tenu d'obtempérer aux éventuelles injonctions administratives et, le cas échéant, déposer les installations à leurs frais exclusifs, sans que le maître d'ouvrage ne puisse être recherché à ce sujet.

Article 18 - Panneau d'affichage - Enseignes - Plaques

Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage toute partie du terrains ou des constructions.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade du bâtiment est strictement interdite.

Toutefois, l'activité exercée par le(s) propriétaire(s) ou occupant(s) du(es) local(aux) formant les lots numéros 62, 63, 97 et 98 pourra(ont) par dérogation à ce qui précède être signalée par une enseigne visible à l'extérieur et qui sera apposée sur les parties communes générales, à la condition d'avoir préalablement obtenu les autorisations nécessaires auprès du Conseil syndical et/ou des services administratifs compétents qui détermineront ses caractéristiques et ses dimensions, et sous réserve du respect des dispositions du cahier des charges du lotissement sus-visé.



Cependant, il est d'ores et déjà précisé que cette enseigne ou autre ne pourra pas être sonore et clignotante.

En outre, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment concerné statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à cet effet.

Précision étant ici faite que lors de la première assemblée générale des copropriétaires il pourra d'ores et déjà être décidé des caractéristiques de ses plaques professionnelles qui seront intégrées, le cas échéant dans le cahier des charges de la copropriété.

En outre, l'apposition des panonceaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

Article 19 - Accès à l'immeuble

Il est interdit d'installer un système d'ouverture automatique et directe depuis l'extérieur, tant des grilles d'accès à l'immeuble, que des portes d'entrées des bâtiments, et ce même pendant les heures dites ouvrables.

Article 20 - Réparations et entretien (accès des ouvriers)

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leur locaux au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux.

Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, en vertu des paragraphes e, f, g, h, i et j dudit article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins 8 jours avant le début de leur réalisation sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

En cas de dégâts causés par ces travaux, le copropriétaire devra faire part de ses réclamations au syndic au plus tard dans les 8 jours qui suivent la fin des travaux.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les § e, g, h, i et j de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

9
NE

Article 21 - Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Article 22 - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Article 23 - Climatisation - Chauffage - Radiateurs

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble. Toutefois l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

A l'usage des locaux du rez-de-chaussée, formant les lots numéros 62, 63, 97 et 98, seront livrés l'arrivée des liaisons frigorifiques et électriques permettant l'installation future par le copropriétaire ou l'occupant desdits lots d'une unité extérieure individuelle en toiture et d'une unité intérieure individuelle. L'installation de ces unités devra faire l'objet d'un accord préalable du Maître de l'Ouvrage auquel il aura été remis préalablement un dossier complet (descriptif, plan, ...). En cas de non respect des dispositions qui précèdent, le copropriétaire ou l'occupant desdits lots devront les remettre à leur frais en conformité.

Pour les appartements, l'autorisation de poser des installations d'appareils individuels de climatisation, relève de l'assemblée générale des copropriétaires. A compter de cette autorisation, il appartiendra au syndic de répondre aux demandes privatives d'installation d'appareils de climatisation et aux frais exclusifs du demandeur, dans le but de respecter l'esthétique de l'immeuble et de préserver la tranquillité des copropriétaires. Chaque copropriétaire devra en outre se conformer au cahier des charges établi par le syndic, ainsi qu'aux prescriptions ci-dessous, sous peine de refus ou d'enlèvement à ses frais par la copropriété de l'appareil non conforme :

a - Esthétique de l'immeuble : Toute pose d'appareils de climatisation est interdite en façade (fenêtre, balcons).

Sur les terrasses privatives, les appareils ne devront pas être visibles en cas d'absence d'acrotère et devront être posés en dessous de la barrière de protection de manière à ne pas être visibles de l'extérieur.



b - Mode de fixation : Toute pose d'appareils de climatisation devra être faite par une société spécialisée, dans les règles de l'art et après approbation du syndic.

Le syndic des copropriétaires se décharge de toute responsabilité en cas d'infiltration en façade, suite à une pose d'appareil de climatisation.

c - Nuisances sonores : En application de la réglementation en vigueur, le bruit des appareils de climatisation ne devra pas dépasser 32 décibels de manière à ne pas gêner le voisinage.

d - Autorisation : Toute demande devra être formulée après achèvement de l'immeuble auprès du syndic par le copropriétaire demandeur par écrit en recommandé avec accusé de réception, avec la notice technique de l'installation accompagnée de l'attestation d'assurance couvrant la responsabilité du demandeur de manière à ce que la responsabilité de la copropriété ne soit pas mise en cause en cas de sinistre.

Article 24 - Gaines techniques - Tuyauteries - Canalisations diverses - ventilation

Chaque copropriétaire devra supporter le passage dans ses locaux de toutes tuyauteries ou canalisations diverses destinées à la desserte de l'immeuble. Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, téléphoniques ou autres, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation, telles que moisissures, etc...

Il est notamment interdit de boucher les entrées d'air sur les menuiseries extérieures et d'une façon générale d'obturer ou de modifier le fonctionnement de tout système de ventilation, V.M.C. et bouches d'évacuation.

Les copropriétaires des parkings devront supporter sans indemnité le passage dans leurs lots de gaines techniques et devront laisser le libre accès en tout temps aux entreprises chargées de leur entretien, réparation ou remplacement.

Le copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes, ou des équipements privatifs qui auraient pu être installés dans lesdits combles, terrasses et toitures.

Article 25 - Modifications

Jusqu'à l'obtention du certificat de conformité de l'immeuble, aucune modification pouvant mettre en cause cette conformité ne pourra être effectuée. En cas de non respect de cette clause, il pourra être demandé aux copropriétaires ayant effectué des modifications de remettre leurs locaux dans leur état d'origine.

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

M 9

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, sous réserve des autorisations administratives requises, comme il est dit ci-après.

Article 26 - Sécurité - Surcharge des planchers

Il ne pourra être introduit ou conservé dans les locaux privatifs des matières malodorantes, dangereuses ou insalubres.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, soit :

- 175 kilogrammes par mètre carré pour les appartements,
- 350 kilogrammes par mètre carré pour les balcons et terrasses,
- 250 kilogrammes par mètre carré pour les escaliers, le hall, et les parkings.

Afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 27 - Responsabilité

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

CHAPITRE III. - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 28 - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 27 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des éléments d'équipement communs.

Article 29 - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les accès, passages, vestibule, escaliers, couloirs, entrée, devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de parkings à

NL

bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

En cas d'encombrement d'une partie commune, en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 30 - Les livraisons, dans l'immeuble, de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

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

Les tapis des escaliers et paliers pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, sous réserve de l'article 18 ci-dessus.

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même article.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

La société maître d'ouvrage ou tout mandataire de la société, pourra apposer et conserver des panneaux publicitaires jusqu'à la fin de la vente de la totalité des lots.

En outre, elle pourra de la même manière ouvrir et maintenir un bureau de vente et des appartements témoins dans l'immeuble suivant les nécessités de sa commercialisation.

Article 31 - En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES installera à l'entrée de l'immeuble des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots principaux dudit bâtiment.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 32 - Les copropriétaires pourront, après avoir obtenu l'accord du syndic, assisté de l'architecte, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes; le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.



Article 33 - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Article 34 - Réparation de l'immeuble - Accès des ouvriers

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

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, en cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Article 34 bis - Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité des copropriétaires.

Ils pourront réaliser des aménagements floraux, jardins paysagers, en veillant toutefois à ne pas dépasser la charge maximale autorisée et en prenant toutes précautions pour qu'à l'occasion de leur arrosage, les voisins ne soient pas importunés.

Aucun bac ne pourra être suspendu à l'extérieur.

Les balcons, loggias et terrasses ne devront pas être nettoyés à grande eau.

Ils ne devront en aucun cas servir de débarras, lieu d'installation de congélateur, réfrigérateur ou autre, et il est donc formellement interdit d'y faire des placards, de les fermer de quelques façons que ce soit (verres, panneaux fixes ou mobiles, etc...) et d'y édifier toute construction que ce soit.

WPL

9

TITRE II. - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE **ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES**

CHAPITRE I - CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

a) Définition :

Article 35 - Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 et 45 du présent règlement, c'est-à-dire :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales ;

Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de toutes parties communes générales telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux structures porteuses, aux parois moulées, aux fondations, aux canalisations générales d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, à la jardinière du bâtiment B, au bassin écreteur situé sous la rampe d'accès au parking, des espaces verts sur dalle et leur accès, et d'une manière générale à tous les locaux destinés aux services communs généraux, ;

Toutes rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits généraux.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des espaces communs généraux

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles ou conteneur et des divers ustensiles nécessaires au personnel chargé du nettoyage et de l'entretien de l'immeuble ;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun général, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif de tous les copropriétaires ;

Les dépenses d'eau pour l'arrosage des espaces verts communs généraux et pour le nettoyage des parties communes générales

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Article 35 bis - Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales attachées à chaque lot comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

NE

9

CHAPITRE II. - CHARGES COMMUNES SPÉCIALES A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES

I - Charges communes spéciales aux lots 1 à 61 - sous-sols

Article 36 - Elles comprennent :

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du gros œuvre du sous-sol.

Les frais d'entretien, de réparation et de réfection du portail de la voie extérieure, du portail d'accès au parking sous-sol, de la rampe d'accès, du revêtement de l'aire de circulation, des fosses de rétention des hydrocarbures, des caniveaux.

Les charges d'entretien, de réparation, réfection et de reconstruction des sas et des dégagements situés aux sous-sol, des locaux techniques affectés aux sous-sols.

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier A et B, allant du sous-sol au rez-de-chaussée, et de leurs paliers, les réparations nécessités par l'usure des marches d'escalier, les frais d'éclairage propre à ces escaliers.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales à tous les copropriétaire, telles que définies ci-dessus.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien, les dépenses d'eau pour le nettoyage, des parties communes spéciales à tous les copropriétaire, telles que définies ci-dessus.

Article 37 - Les charges ci-dessus seront réparties entre les propriétaires en fonction de l'utilité pour chacun d'eux, ainsi qu'il a été dit à l'article 4-b) 1° ci-dessus, et selon le tableau ci-après.

19

NR

**Tableau de répartition des charges particulières
aux lots 1 à 61 (sous-sols)**

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
1	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	19
2	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	16
3	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
4	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
5	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
6	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
7	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
8	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
9	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
10	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
11	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
12	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	15
13	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	20
14	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	13
15	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	21
16	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	22
17	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	22
18	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	23
19	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	23
20	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	14
21	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	14
22	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	14
23	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	14
24	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	14
25	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	14
26	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	14
27	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	14
28	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	14
29	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	21
30	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	33
31	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	16
32	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	20
33	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	16
34	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	15
35	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	15
36	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
37	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	15
38	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	15
39	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	15
40	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	15
41	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
42	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	15
43	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
44	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	20
45	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	13
46	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	21
47	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	22
48	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	22
49	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	23
50	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	23
51	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
52	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
53	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
54	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
55	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
56	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
57	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
58	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
59	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	14
60	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	11
61	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	11

Total = 1 000

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 27 ci-dessus.

II - Charges communes spéciales au hall A ou au hall B

Article 38 - Elles comprennent :

Les charges d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement du hall de l'entrée A ou de l'entrée B, du dégagement du rez-de-chaussée du Bâtiment A ou du Bâtiment B, des accès piétons au Bâtiment A ou au Bâtiment B.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales à tous les copropriétaires, telles que définies ci-dessus. Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien, les dépenses d'eau pour le nettoyage, des parties communes spéciales à tous les copropriétaires, telles que définies ci-dessus.

Article 39 - Les charges ci-dessus seront réparties entre les propriétaires en fonction de l'utilité pour chacun d'eux, ainsi qu'il a été dit à l'article 4-b) 2° ci-dessus, et selon les tableaux ci-après.

Tableau de répartition des charges particulières au hall d'entrée A (lots 1 à 96)

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
1	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
2	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
3	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
4	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
5	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
6	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
7	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
8	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
9	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
10	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
11	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
12	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
13	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
14	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
15	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
16	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
17	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
18	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
19	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
20	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
21	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
22	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
23	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
24	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
25	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
26	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
27	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
28	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
29	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1

nt 9

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
30	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
31	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
32	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
33	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
34	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
35	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
36	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
37	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
38	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
39	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
40	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
41	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
42	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
43	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
44	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
45	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
46	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
47	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
48	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
49	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
50	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
51	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
52	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
53	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
54	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
55	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
56	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
57	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
58	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
59	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
60	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
61	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
62	A	A	RdC	Local	30
63	A	A	RdC	Local	33
64	A	A	RdC	Studio	17
65	A	A	RdC	Studio	15
66	A	A	RdC	Appartement 3P	38
67	A	A	R+1	Studio	13
68	A	A	R+1	Appartement 2P	25
69	A	A	R+1	Appartement 2P	26
70	A	A	R+1	Appartement 2P	20
71	A	A	R+1	Appartement 3P	32
72	A	A	R+1	Appartement 2P	27
73	A	A	R+1	Appartement 2P	27
74	A	A	R+2	Studio	14
75	A	A	R+2	Appartement 2P	25
76	A	A	R+2	Appartement 2P	26
77	A	A	R+2	Appartement 2P	21
78	A	A	R+2	Appartement 3P	33
79	A	A	R+2	Appartement 2P	28
80	A	A	R+2	Appartement 2P	28
81	A	A	R+3	Studio	14
82	A	A	R+3	Appartement 2P	27
83	A	A	R+3	Appartement 2P	27
84	A	A	R+3	Appartement 2P	22
85	A	A	R+3	Appartement 3P	34
86	A	A	R+3	Appartement 2P	29
87	A	A	R+3	Appartement 2P	29
88	A	A	R+4	Studio	14
89	A	A	R+4	Appartement 2P	27
90	A	A	R+4	Appartement 2P	28
91	A	A	R+4	Appartement 2P	29
92	A	A	R+4	Studio	18
93	A	A	R+4	Appartement 3P	38
94	A	A	R+5	Appartement 4P	55
95	A	A	R+5	Appartement 4P	53
96	A	A	R+5	Studio	17

Total = 1 000

**Tableau de répartition des charges particulières au hall d'entrée B
(lots 1 à 61 et 97 à 119)**

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
1	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
2	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
3	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
4	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
5	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
6	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
7	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
8	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
9	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
10	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
11	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
12	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
13	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
14	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
15	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	2
16	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	2
17	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	2
18	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	2
19	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	2
20	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
21	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
22	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
23	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
24	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
25	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
26	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
27	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
28	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
29	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
30	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
31	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
32	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
33	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
34	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
35	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
36	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
37	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
38	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
39	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
40	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
41	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
42	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
43	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
44	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
45	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
46	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
47	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
48	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
49	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
50	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2

9

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
51	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
52	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
53	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
54	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
55	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
56	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
57	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
58	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
59	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
60	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
61	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
97	B	B	RdC	Local	26
98	B	B	RdC	Local	28
99	B	B	RdC	Studio	24
100	B	B	RdC	Appartement 3P	54
101	B	B	R+1	Studio	19
102	B	B	R+1	Appartement 3P	53
103	B	B	R+1	Appartement 2P	40
104	B	B	R+1	Appartement 2P	37
105	B	B	R+2	Studio	19
106	B	B	R+2	Appartement 3P	55
107	B	B	R+2	Appartement 2P	41
108	B	B	R+2	Appartement 2P	38
109	B	B	R+3	Studio	20
110	B	B	R+3	Appartement 3P	56
111	B	B	R+3	Appartement 2P	41
112	B	B	R+3	Appartement 2P	39
113	B	B	R+4	Studio	20
114	B	B	R+4	Appartement 3P	57
115	B	B	R+4	Appartement 3P	58
116	B	B	R+4	Studio	29
117	B	B	R+5	Studio	20
118	B	B	R+5	Appartement 4P	77
119	B	B	R+5	Appartement 4P	76

Total = 1 000

9

W

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 27 ci-dessus.

III - Charges communes spéciales de Bâtiment

Article 40 - Elles comprennent pour chacun des bâtiments A et B,

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux planchers (à l'exception du revêtement des sols), au bassin écreteur en toiture du bâtiment ;

Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

Les frais de ravalement de la façade, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacements relatifs aux canalisations d'eau, d'électricité, gaines, conduits, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement, ou locaux en dépendant), branchements constituant des parties communes spéciales au bâtiment.

L'achat, l'entretien, le remplacement et les dépenses de fonctionnement de tout équipement et locaux nécessaires pour le retrait des ordures ménagères ou autres.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacements relatif à l'abri vélos et poussettes, le cas échéant.

Les charges d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des boîtes aux lettres, des parlophones.

Les charges d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement du système de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision ou du système de raccordement au service du câble suivant ce qu'il aura été installé.

Les frais relatifs au service particulier du bâtiment :

Les frais d'éclairage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales au bâtiment,

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales au bâtiment.

La location, la pose, et l'entretien de compteurs particuliers au bâtiment.

S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières au bâtiment.



La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 41 - Les charges ci-dessus seront réparties entre les propriétaires en fonction de l'utilité pour chacun d'eux, ainsi qu'il a été dit à l'article 4-b) 3° ci-dessus, et selon les tableaux ci-après.

**Tableau de répartition des charges particulières
aux lots 62 à 96 (Bâtiment A)**

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
62	A	A	RdC	Local	34
63	A	A	RdC	Local	36
64	A	A	RdC	Studio	18
65	A	A	RdC	Studio	15
66	A	A	RdC	Appartement 3P	41
67	A	A	R+1	Studio	14
68	A	A	R+1	Appartement 2P	27
69	A	A	R+1	Appartement 2P	28
70	A	A	R+1	Appartement 2P	22
71	A	A	R+1	Appartement 3P	35
72	A	A	R+1	Appartement 2P	29
73	A	A	R+1	Appartement 2P	29
74	A	A	R+2	Studio	14
75	A	A	R+2	Appartement 2P	27
76	A	A	R+2	Appartement 2P	29
77	A	A	R+2	Appartement 2P	23
78	A	A	R+2	Appartement 3P	35
79	A	A	R+2	Appartement 2P	30
80	A	A	R+2	Appartement 2P	30
81	A	A	R+3	Studio	14
82	A	A	R+3	Appartement 2P	28
83	A	A	R+3	Appartement 2P	29
84	A	A	R+3	Appartement 2P	23
85	A	A	R+3	Appartement 3P	36
86	A	A	R+3	Appartement 2P	30
87	A	A	R+3	Appartement 2P	30
88	A	A	R+4	Studio	15
89	A	A	R+4	Appartement 2P	29
90	A	A	R+4	Appartement 2P	30
91	A	A	R+4	Appartement 2P	30
92	A	A	R+4	Studio	19
93	A	A	R+4	Appartement 3P	40
94	A	A	R+5	Appartement 4P	57
95	A	A	R+5	Appartement 4P	56
96	A	A	R+5	Studio	18

Total = 1 000

**Tableau de répartition des charges particulières
aux lots 97 à 119 (Bâtiment B)**

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
97	B	B	RdC	Local	28
98	B	B	RdC	Local	30
99	B	B	RdC	Studio	26
100	B	B	RdC	Appartement 3P	58
101	B	B	R+1	Studio	21
102	B	B	R+1	Appartement 3P	57
103	B	B	R+1	Appartement 2P	43
104	B	B	R+1	Appartement 2P	40
105	B	B	R+2	Studio	21
106	B	B	R+2	Appartement 3P	59
107	B	B	R+2	Appartement 2P	44
108	B	B	R+2	Appartement 2P	41
109	B	B	R+3	Studio	21
110	B	B	R+3	Appartement 3P	60
111	B	B	R+3	Appartement 2P	44
112	B	B	R+3	Appartement 2P	42
113	B	B	R+4	Studio	22
114	B	B	R+4	Appartement 3P	51
115	B	B	R+4	Appartement 3P	52
116	B	B	R+4	Studio	31
117	B	B	R+5	Studio	22
118	B	B	R+5	Appartement 4P	84
119	B	B	R+5	Appartement 4P	83

Total = 1 000

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 27 ci-dessus.

IV - Charges communes spéciales d'escaliers

Article 42 - Elles comprennent :

Les charges d'entretien, de réparation, de réfection de la cage d'escalier A ou B allant du rez-de-chaussée au cinquième étage, et des dégagements du 1^{er} au 5^{ème} étage.

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier A et B, allant du rez-de-chaussée au cinquième étage, et de leurs paliers, les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier, les frais d'éclairage propre à ces escaliers.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien, les dépenses d'eau pour le nettoyage, des parties communes spéciales à tous les copropriétaire, telles que définies ci-dessus.

Article 43 - Les charges ci-dessus seront réparties entre les propriétaires en fonction de l'utilité pour chacun d'eux, ainsi qu'il a été dit à l'article 4-b) 4° ci-dessus, et selon les tableaux ci-après.

**Tableau de répartition des charges particulières
aux lots 67 à 96 (escalier A)**

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
67	A	A	R+1	Studio	14
68	A	A	R+1	Appartement 2P	27
69	A	A	R+1	Appartement 2P	28
70	A	A	R+1	Appartement 2P	23
71	A	A	R+1	Appartement 3P	34
72	A	A	R+1	Appartement 2P	30
73	A	A	R+1	Appartement 2P	30
74	A	A	R+2	Studio	16
75	A	A	R+2	Appartement 2P	30
76	A	A	R+2	Appartement 2P	32
77	A	A	R+2	Appartement 2P	25
78	A	A	R+2	Appartement 3P	39
79	A	A	R+2	Appartement 2P	33
80	A	A	R+2	Appartement 2P	33
81	A	A	R+3	Studio	17
82	A	A	R+3	Appartement 2P	33
83	A	A	R+3	Appartement 2P	35
84	A	A	R+3	Appartement 2P	27
85	A	A	R+3	Appartement 3P	43
86	A	A	R+3	Appartement 2P	36
87	A	A	R+3	Appartement 2P	36
88	A	A	R+4	Studio	19
89	A	A	R+4	Appartement 2P	36
90	A	A	R+4	Appartement 2P	36
91	A	A	R+4	Appartement 2P	38
92	A	A	R+4	Studio	24
93	A	A	R+4	Appartement 3P	51
94	A	A	R+5	Appartement 4P	76
95	A	A	R+5	Appartement 4P	74
96	A	A	R+5	Studio	23
Total =					1 000

ur

**Tableau de répartition des charges particulières
aux lots 101 à 119 (escalier B)**

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
101	B	B	R+1	Studio	21
102	B	B	R+1	Appartement 3P	58
103	B	B	R+1	Appartement 2P	43
104	B	B	R+1	Appartement 2P	40
105	B	B	R+2	Studio	23
106	B	B	R+2	Appartement 3P	64
107	B	B	R+2	Appartement 2P	47
108	B	B	R+2	Appartement 2P	45
109	B	B	R+3	Studio	25
110	B	B	R+3	Appartement 3P	70
111	B	B	R+3	Appartement 2P	52
112	B	B	R+3	Appartement 2P	49
113	B	B	R+4	Studio	27
114	B	B	R+4	Appartement 3P	76
115	B	B	R+4	Appartement 3P	77
116	B	B	R+4	Studio	38
117	B	B	R+5	Studio	29
118	B	B	R+5	Appartement 4P	108
119	B	B	R+5	Appartement 4P	108

Total = 1 000

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront ces charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 27 ci-dessus.

V - Charges communes spéciales d'ascenseur

Article 44 - Elles comprennent :

L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique)

L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

Et généralement les frais d'entretien, de réparation, de réfections des parties communes spéciales à tous les copropriétaires, telles que définies ci-dessus.

Article 45 - Les charges ci-dessus seront réparties entre les propriétaires en fonction de l'utilité pour chacun d'eux, ainsi qu'il a été dit à l'article 4-b) 5° ci-dessus, et selon les tableaux ci-après.

**Tableau de répartition des charges particulières de l'ascenseur A
(lots 1 à 61 et 67 à 96)**

N° de Lot	Bâtiment	Escaller	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
1	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
2	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
3	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
4	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
5	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
6	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
7	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
8	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
9	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
10	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
11	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
12	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
13	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
14	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
15	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
16	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
17	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
18	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
19	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
20	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
21	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
22	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
23	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
24	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
25	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
26	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
27	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
28	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
29	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
30	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
31	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
32	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
33	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
34	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
35	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
36	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
37	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
38	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
39	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
40	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
41	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
42	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
43	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
44	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
45	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
46	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
47	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
48	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
49	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
50	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1

00

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
51	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
52	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
53	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
54	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
55	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
56	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
57	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
58	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
59	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
60	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
61	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
67	A	A	R+1	Studio	13
68	A	A	R+1	Appartement 2P	23
69	A	A	R+1	Appartement 2P	24
70	A	A	R+1	Appartement 2P	19
71	A	A	R+1	Appartement 3P	30
72	A	A	R+1	Appartement 2P	25
73	A	A	R+1	Appartement 2P	25
74	A	A	R+2	Studio	15
75	A	A	R+2	Appartement 2P	27
76	A	A	R+2	Appartement 2P	28
77	A	A	R+2	Appartement 2P	22
78	A	A	R+2	Appartement 3P	35
79	A	A	R+2	Appartement 2P	30
80	A	A	R+2	Appartement 2P	30
81	A	A	R+3	Studio	16
82	A	A	R+3	Appartement 2P	32
83	A	A	R+3	Appartement 2P	33
84	A	A	R+3	Appartement 2P	26
85	A	A	R+3	Appartement 3P	41
86	A	A	R+3	Appartement 2P	34
87	A	A	R+3	Appartement 2P	34
88	A	A	R+4	Studio	18
89	A	A	R+4	Appartement 2P	35
90	A	A	R+4	Appartement 2P	37
91	A	A	R+4	Appartement 2P	37
92	A	A	R+4	Studio	24
93	A	A	R+4	Appartement 3P	50
94	A	A	R+5	Appartement 4P	77
95	A	A	R+5	Appartement 4P	75
96	A	A	R+5	Studio	24

Total = 1 000

AK

**Tableau de répartition des charges particulières de l'ascenseur B
(lots 1 à 61 et 101 à 119)**

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
1	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
2	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
3	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
4	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
5	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
6	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
7	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
8	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
9	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
10	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
11	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
12	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
13	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
14	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
15	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
16	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
17	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
18	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	2
19	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	2
20	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
21	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
22	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
23	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
24	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
25	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
26	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
27	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
28	Unique	A-B	1er Sous-Sol	Parking	1
29	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
30	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
31	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
32	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
33	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
34	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
35	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
36	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
37	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
38	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
39	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
40	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
41	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
42	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
43	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
44	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
45	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
46	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
47	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
48	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
49	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2
50	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	2

nl

N° de Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges en 1000èmes
51	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
52	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
53	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
54	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
55	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
56	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
57	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
58	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
59	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
60	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
61	Unique	A-B	2ème Sous-Sol	Parking	1
101	B	B	R+1	Studio	18
102	B	B	R+1	Appartement 3P	49
103	B	B	R+1	Appartement 2P	37
104	B	B	R+1	Appartement 2P	35
105	B	B	R+2	Studio	20
106	B	B	R+2	Appartement 3P	57
107	B	B	R+2	Appartement 2P	42
108	B	B	R+2	Appartement 2P	40
109	B	B	R+3	Studio	23
110	B	B	R+3	Appartement 3P	55
111	B	B	R+3	Appartement 2P	48
112	B	B	R+3	Appartement 2P	45
113	B	B	R+4	Studio	26
114	B	B	R+4	Appartement 3P	72
115	B	B	R+4	Appartement 3P	73
116	B	B	R+4	Studio	36
117	B	B	R+5	Studio	28
118	B	B	R+5	Appartement 4P	107
119	B	B	R+5	Appartement 4P	107
Total =					1 000

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront ces charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 27 ci-dessus.

CHAPITRE III. - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 46 - eau froide – eau chaude.

Sauf dans le cas d'installation de compteurs divisionnaire, les charges d'eau froide relevées au compteur général de l'immeuble seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Si la pose de compteurs divisionnaires a été décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire supportera les dépenses indiquées par le compteur divisionnaires ainsi que la redevance pour l'entretien, la location et les réparations éventuelles du compteur.

La différence existant entre la totalité des consommations individuelles et celles relevées au compteur général sera répartie en fonction des tantièmes de copropriété de chaque lot.

ml

La Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (art. 93) a institué l'obligation, sur la demande des syndicats de copropriétaires, pour les organismes de distribution d'eau, d'individualiser les contrats de fourniture d'eau. La demande d'individualisation doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale. L'installation de compteurs d'eau froide « divisionnaires (et non individuels) doit être adoptée à la majorité de l'article 25 (art. 25 m, L.n°65-557, 10.7.1965 modifié par la Loi SRU, article 81,6°).

Chaque copropriétaire étant pourvu d'un système autonome de production d'eau chaude, il n'y a pas lieu de répartir les dépenses relatives à l'eau chaude entre les différents lots.

Article 46 bis - Chauffage central (s'il était installé ultérieurement).

Définition

Aujourd'hui, les frais de chauffage ne concernent aucun Lot, tous bénéficiant d'un système de chauffage autonome électrique par convecteur ou au gaz.

Si un système de chauffage collectif était mis en place ultérieurement, les frais de chauffage communs aux Lots se décomposeraient en : prix du combustible ou de l'énergie consommée, dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations, enfin coût du personnel ou de l'entreprise spécialisée et des charges sociales y afférentes.

Répartition

Dans l'hypothèse d'une mise en place de chauffage collectif ; sous réserve que les dispositions de l'art. L 131-3 du CCH posant le principe d'une répartition autre que celle des frais fixes selon comptage ne soit pas applicables, tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif.

Aucune exception ne sera admise en cas d'absence temporaire ou prolongée d'un copropriétaire ou dans le cas où ce dernier prétendrait se chauffer par ses propres moyens.

Enfin, les dépenses de chauffage des parties communes calculées selon la surface de chauffe des radiateurs seront réparties au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes afférentes à chaque lot.

Article 47- Balcons et terrasses

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons et terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle, et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes spéciales au bâtiment au sens de l'article 40 ci-dessus.

9

44

Article 47 bis - Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 7 ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes spéciales aux bâtiments au sens de l'article 40 ci-dessus.

Article 47 ter - Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

CHAPITRE IV. - REGLEMENT DES CHARGES
PROVISIONS - GARANTIES

Article 48 - Les copropriétaires verseront au syndic :

1° une avance de trésorerie permanente constituant la réserve qui ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° une provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Ces provisions dont le montant est égal au quart du budget prévisionnel voté, sous réserve d'autres modalités fixées par l'assemblée générale sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

6° En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, un mode de placement des fonds ainsi recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

nl 9

Article 48 bis -

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Les versements devront être effectués dans les quinze jours de la demande qui en sera faite par le syndic.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par LRAR restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 nouveau de la loi et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Les sommes dues portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les frais exposés par le syndicat à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables au seul copropriétaire concerné.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour palier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Article 48 ter- Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires, en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, et en cas de vente du lot, le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

nl

9

Article 49 - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

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

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 50 - Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III. - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE **CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

CHAPITRE I. - OPPOSABILITÉ DU REGLEMENT AUX TIERS

Article 51 - Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication, au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE II. - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

I. - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Article 52 - Mutation à titre onéreux

En cas de mutation à titre onéreux d'un lot le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, et le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 53 - Mutation par décès

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



Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II. - FORMALITÉS

1°) Information des parties

Article 54 - En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic adresse au Notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant les différentes informations énumérées à l'article 5 du décret du 17 mars 1967.

2°) Mention de la superficie du lot vendu (article 46 de la loi du 10 juillet 1965)

Article 54 bis - Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997.

3°) Droit d'opposition au paiement du prix

Article 55 - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et à peine de nullité, énoncera d'une manière précise le montant et les causes des créances du syndicat, effectivement liquides et exigibles lors de la mutation. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.



4°) Notification des mutations - Élection de domicile

Article 56 - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article, du présent règlement, relatif aux mutations par décès. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 57 - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu ci-après.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE III. - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

Article 58 - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

b) Usufruit

Article 59 - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.



c) Notification

Article 60 - Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application des dispositions ci-dessus.

CHAPITRE IV. - HYPOTHEQUES

Article 61 - Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance, à son créancier, des dispositions des articles du présent règlement concernant les assurances. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues ci-après, et qu'il renonce, par conséquent, au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera, en outre, tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions ci-après sous le titre Assurances.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE V. - LOCATIONS

Article 62 - Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger, dans le bail, à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée de lui.

Article 63 - Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

Article 64 - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la

JK

quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Article 65 - Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI. - MODIFICATIONS DES LOTS

Article 66 - Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 25 du présent règlement.

Article 67 - Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais la nouvelle répartition des charges sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue ci-après pour les décisions ordinaires. Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges. En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Article 68 - La société SNC VILLA PASTEUR A CAGNES se réserve le droit de modifier comme bon lui semblera la composition des locaux restant lui appartenir, sans préjudice du permis de construire susvisé, et dans les conditions ci-dessus et sous réserve des autorisations administratives d'usage, mais sans avoir à solliciter à une quelconque décision de l'assemblée générale.

Article 69 - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° - au syndic ;

2° - au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celle-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TITRE IV. - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - SYNDICAT

Article 70 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

nr 9

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété, selon la majorité requise en assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Article 71 - Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, et les textes subséquents qui les ont complétés ou modifiés. Il a pour dénomination :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « VILLA PASTEUR »

Article 72 - Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à CAGNES, en l'immeuble.

CHAPITRE II. - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

I. - Epoque des réunions

Article 73 - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et dès lors que l'immeuble sera achevé.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 74 - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II. - Convocations

Initiative des convocations

Article 75 - L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

ne



Le syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale ; dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Délai de convocation

Article 76 - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion.

En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

Le délai de quinze jours pourra toutefois être réduit à huit jours en cas d'urgence ou lorsqu'il y a lieu de convoquer une assemblée en vertu de l'article 92 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Destinataires des convocations

Article 77 - Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

ml

9

Article 78 - Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic, ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 79 - Lorsqu'un contrat de location-accession porte sur un ou plusieurs lots de l'immeuble objet des présentes, chacun du vendeur et de l'accédant reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

Article 80 - Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

Lieu et date de réunion

Article 82 - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu ci-dessus peut être réduit à huit jours et les notifications visées ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu des dispositions du présent règlement figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue" si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Contenu des convocations

Article 83 - Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Doivent être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:

I. - Pour la validité de la décision :

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- 1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
 - 2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
- La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;
- 3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;
 - 4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
 - 5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;
 - 6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;
 - 7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14 -1 (2e et 3e alinéa), 14 -2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;
 - 8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
 - 9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29 -1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

II. - Pour l'information des copropriétaires :

- 1° Les annexes au budget prévisionnel ;
 - 2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;
 - 3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.
- Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Ordre du jour complémentaire

Article 84 - 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 (article 10 du décret 2004-479 du 27 mai 2004).

NR 9

III. - Tenue des assemblées générales

Article 85 - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs, sous réserve des dispositions de l'article 50 alinéa 1 du décret n° 67-223 du 11 mai 1967, modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004.. Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

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

Article 86 - Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Article 87 - Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés, soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

S'il s'agit d'une société civile dite d'attribution chaque associé est convoqué et participe aux assemblées en fonction de ses parts.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

ne



Article 88 - L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par Décret 2004 -479 du 27 mai 2004.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires même opposants ou absents à la réunion.

Elles sont notifiées dans les deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale par lettre recommandée AR adressée aux opposants et aux absents par le syndic avec la reproduction du texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. La copie du procès-verbal de chaque Assemblée est notifiée à chaque copropriétaire par lettre simple.

Article 89 - Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire et le ou les scrutateurs. Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale

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

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

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

IV. - Nombre de voix des copropriétaires

Article 90 - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies au présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

V. - Majorités requises pour l'adoption des décisions

1) Décisions ne nécessitant que la majorité simple (art. 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par le loi du 13 décembre 2000)

Article 91 - Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

Sont notamment adoptés à cette majorité :

- . les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels.
- . l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels .
- . les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état des parties communes rendus nécessaires par l'urgence en cas de catastrophe technologique.

Relève également de cette majorité, l'approbation du contrat avec le syndic pour définir ses attributions et sa rémunération.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

2) Décisions exigeant la majorité absolue (art. 25 de la loi)

Article 92 - L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais, des travaux affectant des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

nl 9

- c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions, leur contrat de mandat et la désignation des membres du conseil syndical.
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- f) La modification de la répartition des charges visées aux articles 36 et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.
- h) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.
- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène .
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n°86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication).
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.
- l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs des véhicules électriques.
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Sont arrêtés à la même majorité les montants des marchés et des contrats à partir desquels une mise en concurrence est rendue obligatoire ainsi que la consultation du conseil syndical

Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

ne



Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

3) Décisions exigeant la double majorité (art. 26 de la loi)

Article 93 - L'assemblée générale ne peut adopter, qu'à la majorité des membres du syndicat représentant, au moins, les deux tiers des voix, les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article qui précède,

b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Les travaux comportant transformation, addition ou améliorations, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j et m de l'article 92 du présent règlement.

d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture de l'immeuble ne pourra être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le système permet une ouverture à distance (portier électronique, interphone). (art. 26-1 et 26-2 de la loi)

e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

f) les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. (article 26-3 de la loi)

g) la décision de ne pas instituer un conseil syndical.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au présent article les travaux d'amélioration visés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet et statuant à cette dernière majorité.

4) Décisions requérant l'unanimité (art. 26-1 de la loi)

Article 94 - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est

nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Article 95 - Sous réserve du cas prévu ci-dessus et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI. - EFFETS DES DÉCISIONS

Article 96 - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

Lorsqu'un contrat de location-accession porte sur un ou plusieurs lots de l'immeuble objet des présentes, cette notification sera adressée :

- à l'accédant ou au vendeur opposant ou défaillant,
- à celui qui, n'ayant pas exercé le droit de vote, a formulé des réserves sur la résolution ou a contesté le vote exercé par l'autre partie au contrat de location-accession.

CHAPITRE III. - SYNDIC

I. - Nomination - Durée des fonctions - Rémunération

Article 97 - Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 98 - L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser par lettre recommandée les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à

nr 3

l'avance. Il devra également convoquer une assemblée générale des copropriétaires afin de désigner un nouveau syndic.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, telle que prévue ci-dessus, la SNC VILLA PASTEUR A CAGNES désigne comme syndic provisoire la Société MEUNIER MEDITERRANEE, qui exercera les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 99 - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 100 - Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II. - Attributions

Article 101 - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice. L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de syndic que l'assemblée générale doit approuver à la majorité prévue à l'article 91 ci-dessus.

En outre, le syndic sera tenu de respecter toutes les dispositions légales et, notamment, celles résultant de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Article 102 - Le syndic pourvoira, de sa propre initiative, à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement, ainsi qu'à leur réfection courante ; il pourvoira également à l'entretien des espaces verts et au bon fonctionnement de la porte d'accès aux appartements ; il passera, dans le mois de la réception des parties communes, tous contrats d'entretien et

NE



d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux espaces verts, aux éléments d'équipement commun, au fonctionnement des services collectifs et, notamment, de la porte d'accès aux appartements, et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale dans la mesure où les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat de syndic.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire, en cas d'urgence, pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale.

Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale a l'obligation d'arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire conformément à l'article 21 alinéa 2 de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, et à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

La Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages dans son article 20 (art. 38-1 nouveau de la Loi du 10 Juillet 1965) prévoit qu'en cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe.

Article 103 - Le syndic choisit les fournisseurs et entrepreneurs ainsi que tout personnel employé par le syndicat. Il donne toutes instructions au personnel employé par le syndicat. Il fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur et la convention collective applicable à ce personnel, le cas échéant.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 104 - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu ci-après.

NL 

Article 105 - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent, en aucune manière, les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 106 - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage et d'habitation ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra, le premier janvier de chaque année, au président du conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître, immédiatement au président du conseil syndical, les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 107 - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

En outre, le syndic aura l'obligation d'afficher dans les parties communes un procès-verbal abrégé des décisions d'assemblées concernant l'entretien de l'immeuble et les travaux, conformément à l'article 44 alinéa 4 de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

Article 107 bis - Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le

ne



maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du code civil.

Article 107 ter - Il est chargé de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale (décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

Article 108 - Le syndic tient dans les conditions légales la comptabilité séparée du syndicat, laquelle doit faire apparaître la position créditrice ou débitrice de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui sera soumis à l'assemblée générale dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Il fixe le montant des provisions à verser par les copropriétaires, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes. Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Il prépare également tous les ans pour l'assemblée générale un bilan des comptes du syndicat et de sa trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement. (*Décret 2004-479 du 27 mai 2004*).

L'article 14 -3 de la Loi du 10 juillet 1965 (inséré par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 J.O. Numéro 289 du 14 Décembre 2000, modifié par l'art. 89 Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat) stipule qu'à compter du 1er janvier 2005, entreront en vigueur les dispositions de cet article :

- Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

- Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Les dispositions des articles 1er à 5 de la loi numéro 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la

NE



publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Le syndic pourra exiger le versement :

1° D'une avance de trésorerie permanente constituant la réserve qui ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Ces provisions dont le montant est égal au quart du budget prévisionnel voté, sous réserve d'autres modalités fixées par l'assemblée générale sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versés sans délais toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Pour les mandats de syndic en cours au 14 décembre 2000, l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé s'applique à peine de nullité de plein droit dudit mandat.

L'assemblée générale pourra en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi, et le cas échéant, de son article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

La décision par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Article 109 - En outre, dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées, sans délai, à un compte bancaire ou

nc

postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une somme pour le règlement des dépenses ; ce montant sera défini par l'assemblée générale.

Article 110 - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Article 111 - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties et exercer toutes poursuites et voies d'exécution nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 et 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot pour laquelle il doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Article 112 - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 113 - Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 114 - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale peut, en outre, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10

nl 9

juillet 1965 autoriser une délégation de pouvoir qui ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

CHAPITRE IV. - CONSEIL SYNDICAL

I. - Constitution

Article 115 - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de cinq (5) membres au moins avec au moins un membre par corps de bâtiment.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 116 - Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue ci-dessus, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 117 - L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres, en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants, pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Article 118 - Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en

nl 9

fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit, à la demande du président, au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre simple ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Article 119 - Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat, sur justifications.

Les honoraires des techniciens, dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, avocats, notaires, architectes, etc.), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil, sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

II. - Mission

Article 120 - Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Article 121 - Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées ci-dessus.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet, par son président, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

NE 

Le conseil reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente, chaque année, un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE V. - ASSURANCES

Article 122 - La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat, à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 123 - Le syndicat devra s'assurer contre les risques suivants :

- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider, à la majorité simple, toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes, consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales, incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 124 - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.



Article 125 - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer, à ses locataires, l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 126 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désignés par lui, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 127 - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VI. - TRAVAUX IMMOBILIERS

I. - Améliorations - Surélévation - Additions

Améliorations

Article 128 - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux énumérés à l'article 92 e, g, h, i, j, et m telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions prévues ci-dessus, les travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet et statuant à cette dernière majorité. L'assemblée fixera alors, aux mêmes majorités :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour

nk



chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs, transformés ou créés.

Article 129 - Si les circonstances l'exigent et à la condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu, soit de l'article précédent, soit de l'article dont le titre est "Décisions exigeant la majorité absolue", alinéas e, g, h, i, j et m soit de l'article dont le titre est "Décisions exigeant la double majorité", alinéa d.

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux visés aux articles 92 et 128 ci-dessus est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants aux fins d'obtenir l'annulation des décisions prises par l'assemblée générale.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 130 - La décision prise par l'assemblée générale d'effectuer toutes améliorations obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 131 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières, dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

nr 9

La possibilité de règlement différé, prévue au présent article, n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Article 131 bis - Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

Article 132 - Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

Surélévations - Additions

Article 133 - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée, par les soins du syndic, que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner, aux mêmes fins, le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Article 134 - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II. - Reconstruction

Article 135 - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux,

nc 9

sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions ci-après du présent règlement de copropriété.

Article 136 - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 137 - S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 138 - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état, non couvertes par les indemnités d'assurances, seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 139 - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article dont le titre est Améliorations.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article.

Article 140 - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques, selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis, par le syndic, entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

NR 9

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE V. - COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ - NOMINATION D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Article 141 - Il est ici rappelé les dispositions de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le Président du Tribunal de Grande Instance ne peut-être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

L'administrateur provisoire désigné dans le cadre dudit article 29-1 de la loi recueille tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit et sans indemnité.



La mission de l'administrateur provisoire peut être modifiée à sa demande ou à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la république ou d'office.

Article 142 - Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent.
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et, suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 143 - Les actions de justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article précédent sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 144 - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

TITRE VI. - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Litiges

Article 145 - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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.

Il est rappelé que le montant de l'amende civile, dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision, d'une assemblée générale, concernant les travaux définis au chapitre V du titre IV ci-dessus et déterminé à l'article 42 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de

nk 9

grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article dont le titre est Améliorations.

2) Modification du règlement de copropriété

Article 146 - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié, par l'assemblée générale, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

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

Article 147 - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

3) Carnet d'entretien de l'immeuble

Article 148 - Conformément à l'article 78 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au renouvellement urbains, le syndic établira et tiendra à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, dont le contenu devra être conforme au décret n°2001-477 du 30 mai 2001, et qui pourra être consulté par les acquéreurs.

5) Publicité foncière

Article 149 - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

6) Élection de domicile

Article 150 - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui, au syndic, de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Grasse.

7) Réserves

Article 151 - La société SNC VILLA PASTEUR A CAGNES déclare obliger chacun des copropriétaires, ainsi qu'il suit :

a) Jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, la société SNC VILLA PASTEUR A CAGNES, vendeur des lots de copropriété ci-avant créés, pourra incorporer dans

nl



un lot privatif, sans modification de la répartition des tantièmes de copropriété et de charges, tout espace figuré comme commun général ou spécial sur les plans annexés, mais qui ne desservirait que ce lot et dont l'incorporation audit lot n'interdirait pas l'accès d'autres lots ou à des locaux ou des installations communs. De la même manière, mais sans limitation de durée, elle pourra librement procéder à la subdivision ou au regroupement des lots lui appartenant, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des autres copropriétaires et apportera seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, aux plans et à l'état de répartition des charges générales et spéciales, mais en respectant l'obligation de ratification par l'Assemblée Générale.

b) Par ailleurs, il est, d'une manière générale, fait réserve de la faculté pour le vendeur, de procéder, pour des motifs d'opportunité technique ou esthétique ou tirés de contraintes administratives, à toutes adaptations mineures, et le droit de requérir en conséquence, si besoin est, la délivrance de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires et cela jusqu'à la délivrance du certificat de conformité .

c) En outre, il pourra, même après réception de l'immeuble, effectuer tous les travaux qui pourraient être demandés par l'administration, ou qui seraient utiles au bon fonctionnement ou au bon aspect de l'immeuble. Ni les copropriétaires, pris individuellement, ni le syndicat des copropriétaires ne pourront s'y opposer.

Tous pouvoirs lui sont donnés pour déposer, même après réception de l'immeuble, tout dossier de demande de permis rectificatif ou modificatif qui serait nécessaire à la délivrance du certificat de conformité.

Du seul fait de son acquisition, chaque copropriétaire sera réputé avoir conféré à la société SNC VILLA PASTEUR A CAGNES les pouvoirs nécessaires ; et ce au titre de tout accord des copropriétaires qui pourrait éventuellement être préalablement exigé en vue de la délivrance d'une autorisation administrative ; lequel accord sera alors considéré comme ayant été valablement donné dans les conditions qui précèdent.

d) La société SNC VILLA PASTEUR A CAGNES pourra passer tous les actes de dispositions sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux obligations imposées par le ou les permis de construire ou les demandes de l'administration.

e) La société SNC VILLA PASTEUR A CAGNES pourra maintenir jusqu'à la vente du dernier des lots construits, les dispositifs publicitaires tels que définis à l'article 30 ci-dessus.

POUVOIRS POUR PUBLICITE:

AVOVENTES

fil 4

AVOVENTES toutes quatre Clercs de Notaire, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) Villa ABBO, 22 boulevard Victor Hugo, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de dresser tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour les mettre en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux.

FRAIS:

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société SNC VILLA PASTEUR A CAGNES, ainsi que l'y oblige **AVOVENTES** **AVOVENTES**, es-qualités.

Toutefois, il est ici précisé que chacun des premiers acquéreurs des lots de copropriété ci-avant créés supportera, en sus des frais liés à son acte de vente, une quote-part desdits frais, droits et honoraires résultant de l'établissement du présent état descriptif de division et règlement de copropriété. Cette quote-part sera calculée sur la base des tantièmes généraux attachés aux lots vendus.

MENTION:

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE

Fait et passé à NICE,

En l'Office Notarial et en son siège sus-indiqué,

Les jour, mois et an sus-dits,

Et, après lecture faite du présent acte par le Notaire soussigné, le comparant a signé avec le Notaire,

Le présent acte établi sur CENT UNE (101) pages, contenant:

- Renvois: *W.L.H.*
- Mots rayés nuls: *W.L.H.*
- Lignes rayées nulles: *W.L.H.*
- Blancs barrés: *W.L.H.*
- Chiffres rayés: *W.L.H.*

AVOVENTES

Maitre GRETCHIEHKINE-KURGANSKY

NR

ATTESTATION DE NON-OPPOSITION

DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

DOSSIER DP0060271900135 Accordé le 20/11/2019

AVOVENTES

Adresse du terrain : 22 RUE PASTEUR

Références cadastrales : BL 310

Objet des travaux : MODIFICATION LOCAL COMMERCIAL EN STUDIO D HABITATION

Le Maire de la ville de Cagnes-sur-Mer,

VU le code de l'urbanisme, notamment en ses articles L.461-1 à L.463-1, L.421-1 à L.426-1, L.431-1 à L.434-1, R.421-1 à R.424-15, R.462-1 à R.462-10,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAGNES SUR MER approuvé le 19 décembre 2011 et modifié le 20 décembre 2013, le 19 février 2016, le 13 mars 2017 et le 8 novembre 2018 par la Métropole Nice Côte d'Azur,

VU l'arrêté municipal autorisant la déclaration préalable susvisée,

VU la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 09/06/2020 présentée par

CONSIDERANT que les travaux effectués par le pétitionnaire sont conformes à la déclaration préalable susmentionnée,

DÉCIDE :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Pour servir et valoir ce que de droit,

Cagnes sur mer, le 21/10/2020

Pour le Maire et par délégation de signature,



AVOVENTES