



20B40401 - TA/APE/CLA

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
« VILLA GABRIELLA »
VILLE-LA-GRAND (HAUTE-SAVOIE)**

L'AN DEUX MILLE QUINZE,

LE *cho - huit septembre*,

A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Thierry ANDRIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SCI RHONE II**, Société civile immobilière de construction vente au capital de 1524,49 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 22/24 rue de Bellevue, identifiée au SIREN sous le numéro 314066523 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

18

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** dénommé « **VILLA GABRIELLA** », à construire sur un terrain situé à **VILLE LA GRAND (74100), 15 rue des Voiron.**

PREAMBULE

Le présent acte a pour objet :

I. - De dresser l'état descriptif de division de l'immeuble qui sera construit par la Société venderesse sur le terrain lui appartenant, conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par celui du 7 janvier 1959, portant application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, ensemble :

- établir la désignation de l'immeuble ;
- constater la division dudit immeuble par appartements, locaux commerciaux et autres locaux privatifs (places de stationnement) formant divers lots et la désignation de ces lots ;
- désigner les lots,
- résumer l'état descriptif de division dans un tableau récapitulatif.

II. - D'établir le présent règlement de copropriété conformément aux dispositions :

- de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- et des textes subséquents.

Ledit règlement a été dressé dans le but :

1°/ - De déterminer les parties communes de cet **ENSEMBLE IMMOBILIER** qui seront affectées à l'usage de plusieurs ou de tous copropriétaires et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque propriétaire,

2°/ - De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes,

3°/ - D'organiser l'administration de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement,

4°/ - De préciser les conditions d'amélioration des immeubles, de leur assurance et de leur reconstruction en cas de sinistre ainsi que les règles applicables en cas de contestation,

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat conformément à l'article 14 de la loi du 10 Juillet 1965 et au présent règlement.

III. - Le règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, leurs ayants-droit et ayants-cause.

Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il entrera en vigueur dès que les lots composant l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** en copropriété appartiendront à au moins deux personnes différentes.

PLAN

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

CHAPITRE II : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE III : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CONDITION PARTICULIERES

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I : DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE II : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

CHAPITRE III : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE IV : REGLEMENT DE PROVISIONS- FONDS DE PREVOYANCE- GARANTIE

CHAPITRE V : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE II : ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE III : CONSEIL SYNDICAL

CHAPITRE IV : SYNDIC

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE I : AMELIORATIONS - ADDITIONS-SURELEVATIONS

CHAPITRE II : RISQUES CIVILS - ASSURANCES

CHAPITRE III : RECONSTRUCTION

CHAPITRE IV : LITIGES- DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE V : SANTE ET SECURITE DES PERSONNES - ENVIRONNEMENT

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE

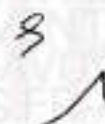
DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à **VILLE-LA-GRAND (HAUTE-SAVOIE)**, 15 Rue des Voirons, dénommé « **VILLA GABRIELLA** »

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	3965	15 rue des Voirons	00 ha 07 a 38 ca
A	3967	Les Verchères	00 ha 02 a 69 ca
A	3969	Les Verchères	00 ha 02 a 33 ca

Total surface : 00 ha 12 a 40 ca

Telle que cette parcelle de terrain existe, s'étend et se comporte, avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances, et tous droits réels y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Et telle qu'elle figure sur un extrait de plan cadastral qui demeurera annexé aux présentes après mention (**ANNEXE 1**).

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier « **VILLA GABRIELLA** », devra comprendre à son achèvement :

- des espaces verts communs,
- des aires de circulation,
- deux bâtiments dénommés A et B. Le bâtiment A comportant cinq niveaux et édifiés sur deux niveaux de sous-sol. Le bâtiment B comportant également cinq niveaux mais aucun sous-sol.

Le bâtiment A comprendra à son achèvement :

Deux niveaux de sous-sol, un rez-de-chaussée et quatre niveaux d'étages divisés comme suit :

- au deuxième niveau du sous-sol dénommé également niveau -2 : 4 garages simples, 10 garages doubles, 6 places de stationnement dont 2 handicapées, 32 caves, un local deux roues, un local ventilation désenfumage mécanique,
- au premier niveau de sous-sol dénommé également niveau -1 : 4 garages simples, 12 garages doubles, 4 places de stationnement, un local fibre optique, une fosse ascenseur, un local ventilation désenfumage mécanique,

Tous les niveaux de sous-sol comprendront une rampe d'accès commune, des aires de circulation, des sas communs et des dégagements communs.

- au niveau rez-de-chaussée : un accès commun, un hall d'entrée commun, un local poubelles, quatre garages simple accessible depuis la cour commune, deux garages privatifs accessibles depuis la rampe d'accès aux sous-sols, 2 locaux commerciaux,
- au niveau 1^{er} étage : un palier commun, 9 appartements,
- au niveau 2^{ème} étage : un palier commun, 9 appartements,
- au niveau 3^{ème} étage : un palier commun, 9 appartements,
- au niveau 4^{ème} étage : un palier commun, 6 appartements,

Un ascenseur et un escalier desservent tous les niveaux du bâtiment A y compris les niveaux du sous-sol -1 et -2.

Le bâtiment B comprendra à son achèvement :

Un rez-de-chaussée et quatre niveaux d'étages divisés comme suit :

- au niveau rez-de-chaussée : un accès commun, un hall d'entrée commun, un local poubelles, 3 places de stationnement,
- au niveau 1^{er} étage : un palier commun, 3 appartements,
- au niveau 2^{ème} étage : un palier commun, 3 appartements,
- au niveau 3^{ème} étage : un palier commun, 2 appartements,
- au niveau 4^{ème} étage : un palier commun, 2 appartements,

Un ascenseur et un escalier desservent tous les niveaux d'étages du bâtiment B.

Une chaufferie collective aux deux bâtiments A et B est située au rez-de-chaussée du bâtiment B, alimentée en gaz, fournit le chauffage à l'ensemble des logements.

SECTION II - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain d'assiette sur lequel va être édifié l'ensemble immobilier objet des présentes, appartient au requérant par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Suivant acte reçu par Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 19 décembre 2013, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 16 janvier 2014, volume 2014P, numéro 777.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, les parties ont fait toutes les déclarations d'usage.

L'état délivré sur cette formalité n'a révélé aucune inscription du chef des vendeurs à l'exception d'une inscription de Privilège de Prêteur de Deniers prise au service de la publicité foncière d'ANNECY, 26 septembre 2006, volume 2006V, n°8223, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE, contre [REDACTED] en vertu d'un acte reçu par Maître Jean-François BARRALIER, notaire à ANNEMASSE, le 26 juillet 2006 et ayant effet jusqu'au 25 juillet 2020, pour un montant en principal de 425.000,00 euros et accessoires de 85.000,00 euros.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldée. Par suite cette inscription fera l'objet d'une radiation dans les meilleurs délais

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Concernant les parcelles 3965 et 3967 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François BARRALIER, notaire à ANNEMASSE, le 26 juillet 2006.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 26 septembre 2006, volume 2006P, n°15372.

Concernant la parcelle A n°3969 :



Aux termes dudit acte, les parties ont toutes deux déclaré se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code Civil pour le cas où l'un deux viendrait à être évincé de l'immeuble reçu par lui en échange et ont renoncé à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles échangés.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 19 novembre 2012, volume 2012P, n°20123.

Correspondances cadastrales

Il est ici précisé qu'aux termes de cet acte d'échange, il a été procédé aux divisions (DA 1671 E) ci-après rapportées :

Parcelle d'origine	Parcelles issues de la division de la parcelle d'origine
A 1915	A 3965 A 3966
A 2352	A 3967 A 3968
A 3597	A 3969 A 3970 A 3971

Plus antérieurement :

Concernant les parcelles A n° 3965 et 3967 :

A l'origine,



Suivant acte reçu par Maître Jean-François BARHALIER, notaire à ANNEMASSE, le 16 juin 1992.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 3 août 1992, volume 92P, n°9824.

Antérieurement,



Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc FAVHE, notaire à ANNEMASSE, le 17 janvier 1978.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 8 février 1978, volume 6450, numéro 7.

Il est ici précisé que :



Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 10 avril 1981, volume 7809, numéro 14.

Concernant la parcelle A n°3969 :
A l'origine,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, notaire à ANNEMASSE, le 11 juillet 1983.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 1^{er} septembre 1983, volume 8855, n°8.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

SECTION III - DECLARATIONS DIVERSES DU VENDEUR SUR L'UTILISATION PRECEDENTE DE L'IMMEUBLE

Aux termes de l'acte d'achat par le REQUERANT, reçu par Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 19 décembre 2013 et sus-mentionné, il a été précisé ce qui est ci-après littéralement rapporté :

" Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

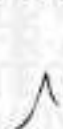
« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).



8

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être.

Par suite, le VENDEUR déclare et garantit qu'il n'a été jamais exercé sur ce terrain et les terrains avoisinants d'activité polluante ou contaminante de quelque nature que ce soit entraînant des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976 ; qu'il n'a jamais été entreposé ou enfoui sur ce terrain et les terrains avoisinants des déchets, produits ou substances polluantes ou contaminantes, directement ou dans des appareils ou installations, pouvant entraîner des inconvénients ou dangers pour la protection de l'environnement.

En tout état de cause, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR de tous risques et conséquences d'une quelconque pollution. En effet, si la vente se réalise, le bénéficiaire entend acquérir un terrain exempt de toute pollution et conforme à l'usage qu'il lui réserve à savoir recevoir des constructions à usage d'habitation avec des jardins d'agrément."

" TERMITES "

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites."

SECTION IV - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

* Sont demeurés ci-joints et annexés (**ANNEXES 2**) après mention les plans **NOTAIRE** lesquels figurent les numéros de lots de l'état descriptif de division suivants établis par AER ARCHITECTURES, architectes à ANNECY (74000) 7 boulevard de la Rocade, en date de mai 2015 :

- un plan de masse
- un plan côté figurant l'ensemble du niveau du sous-sol -2,
- un plan côté figurant l'ensemble du niveau du sous-sol -1,
- un plan côté figurant l'ensemble du niveau du rez-de-chaussée,
- un plan côté figurant l'ensemble du niveau 1^{er} étage,
- un plan côté figurant l'ensemble du niveau 2^{ème} étage,
- un plan côté figurant l'ensemble du niveau 3^{ème} étage,
- un plan côté figurant l'ensemble du niveau 4^{ème} étage,
- un plan de principe des toitures,
- un plan de coupes AA, BB, CC et DD,
- un plan de chacune des façades et un plan de coupe des façades,

Sur ces plans figurent les numéros de lots dits « d'architecte ».

* Sont demeurés ci-joints et annexés après mention (**ANNEXES 3**) les plans **dénommés ci-après dans l'état descriptif de division "plans de vente"** établis par la SCP BERNARD DUPONT, Géomètre-Expert DPLG à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), 16 rue des Vieux Moulins, en date du 9 juin 2015, savoir :

- un PLAN DE MASSE figurant l'emplacement du bâtiment, celui de la voirie, des stationnements, des espaces verts ;
- un plan de désignation des lots du rez-de-chaussée,
- un plan de désignation des lots du premier étage,
- un plan de désignation des lots du deuxième étage,
- un plan de désignation des lots du troisième étage,

- un plan de désignation des lots du quatrième étage,
- un plan de désignation des lots du sous-sol N-1,
- un plan de désignation des lots du sous-sol N-2,

Sur ces plans figurent les numéros de lots dits de « copropriété », savoir les numéros de l'état descriptif de division ci-après établi avec l'indication du numéro d'architecte correspondant (ou « N° au plan »).

Etant entendu que ces plans ont pour seul objet de situer les lots dans la copropriété et de permettre la publication du règlement de copropriété. Ils n'ont pas de valeur contractuelle.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de VILLE-LA-GRAND le 21 décembre 2012.

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de VILLE LA GRAND le 21 août 2013 sous le numéro PC 074 305 12 H0018.

Une copie de ce permis de construire, avec ses annexes, est demeurée jointe et annexée à un acte de dépôt de pièces reçu ce jour par Me Thierry ANDRIER, notaire susnommé.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Robert DEVOVE, huissier de justice à ANNEMASSE en date des 29 août, 30 septembre et 30 octobre 2013, attestant l'affichage sur le terrain. Une copie de ce procès-verbal est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces reçu par le notaire soussigné ce jour.

D'une attestation en date du 25 novembre 2013 demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces susvisé, établie par Monsieur Le Maire de VILLE LA GRAND, il résulte que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers.

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeure annexé à l'acte de dépôt de pièce reçu ce jour par le notaire soussigné, délivré le 28 juillet 2015, sous le numéro CU 074305 15 H0093 par l'autorité administrative compétente a révélé notamment :

*** Que le terrain :**

- est situé en zone UB
- que la zone est concernée sur certains secteurs identifiés sur le document graphique par l'article L.123.1§16 du Code de l'Urbanisme (secteur S1) et par l'article L.23.2b du Code de l'Urbanisme (secteur S2)
- qu'il est concerné par le par l'arrêté préfectoral n° 98-1039 du 30 décembre 1998 relatif à la RD 150 rue des Voirons 100m - catégorie 3.
- qu'il est situé dans une zone de sismicité moyenne (4),

CHAPITRE II - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

METHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET TANTIEMES DE CHARGES

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Ces tantièmes de propriété et de charges ont été établis par le Cabinet Bernard DUMONT, géomètres experts à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160) 16 rue des Vieux Moulins, selon la méthode ci-après rapportée.

« CRITERES DE REPARTITIONS DES QUOTES-PARTS ET DES CHARGES »

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 alinéa 2, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Quote-part des parties communes

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de coefficients de pondération tenant compte :

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot), telles qu'elles résultent de la consistance (nature physique, hauteurs sous-plafond, éléments communs donnés en jouissance exclusive);

Répartition des charges

Alinéa (article 10 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965)

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ».

Il a été tenu compte dans les charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

Charges Générales

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes.

Charges de Bâtiment

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes mais uniquement pour les lots sous l'emprise du bâtiment considéré. Par conséquent, on distingue : les charges bâtiment côté rue, les charges bâtiment côté cour, les charges bâtiment sous-sol les charges cour intérieure

Charges d'Ascenseur

Elles se calculent suivant la superficie du lot et le niveau du lot desservi.

Charges de chauffage

La copropriété est équipée d'un chauffage collectif (chaudière commune gaz). Le comptage est individuel pour chaque logement au réel de la consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

• frais communs liés à la partie fixe de l'entretien de la chaudière et du local chaufferie : à répartir au prorata des charges chauffage ;

• frais individuels liés à la partie variable de la distribution et du stockage : à répartir en fonction de compteurs individuels d'énergie et d'eau chaude sanitaire.

Les deux commerces (lots 1 et 2) ont un chauffage indépendant; ils ne participent donc pas aux charges chauffage

Charges d'eau froide

Répartition de la consommation d'eau froide: les bâtiments seront munis de compteurs individuels.

La consommation des parties privatives sera gérée directement par le concessionnaire. Chaque propriétaire devra souscrire un contrat d'abonnement individuel auprès du concessionnaire. »

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division qui va suivre, l'immeuble est divisé :

a) En parties communes soit :

a1) en parties communes générales ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires dans les conditions du règlement de copropriété,

a2) en parties communes spéciales ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à certains groupes de copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, égale aux tantièmes de sa participation dans les charges afférentes à ces parties communes particulières, et qui sont à l'usage ou à l'utilité de ces seuls copropriétaires, à charge pour eux de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions et conditions du règlement de copropriété.

a3) L'usage de certaines portions de parties communes peut être réservé à un groupe restreint de copropriétaires. Dans ce cas il est considéré comme équipement commun à ces lots et décrit comme tel ci-après.

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins, constituant des parties communes,
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins, le tout suivant les règlements en vigueur,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

b) en parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots indiquée dans l'état descriptif de division ci-après, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Lorsque plusieurs lots appartiennent à un même copropriétaire, ceux-ci continuent à être considérés comme des fractions indépendantes.

3



SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Elles comprennent notamment, mais seulement si elles s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative soit limitative, et sous réserve, le cas échéant, des dispositions du règlement de copropriété pour la jouissance de certaines d'entre elles :

1°) - Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent notamment, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- la totalité du sol désigné ci-avant y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative, qu'il soit frappé ou non de droits de jouissance exclusive et particulière, et les droits qui lui sont accessoires ;

- les jardinières et les espaces verts en rez-de-chaussée, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,

- tous les aménagements et éléments d'équipement commun à caractères généraux : le compteur d'eau général, sa fosse ou son local, les réseaux divers et les canalisations d'égout dans la portion de leurs parcours qui n'est pas à l'usage exclusif d'un groupe de copropriétaires ou d'un copropriétaire, etc.

- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**,

Et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments, installations, de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Accessoires aux parties communes générales

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

- Le droit d'édifier un ou des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes générales.

- Le droit de surélever le bâtiment.

- Le droit d'affouiller ces espaces.

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes générales.

- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

Indivisibilité

Les parties communes générales de l'immeuble avec 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.

2°) - Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs et les ornements extérieurs des façades, le gros œuvre des dalles des balcons, des dalles des planchers, loggias ou terrasses privatives ou non à l'exclusion des revêtements de sol, des planchers, de la cage d'ascenseur, de la cage d'escalier, de l'escalier, les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de toutes sortes, la toiture terrasse, l'étanchéité, et plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature gros œuvre intérieure et extérieure du bâtiment,

- les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives,

- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, de distribution des divers fluides et réseaux desservant exclusivement ledit bâtiment, sauf celles prises en compte par une société concessionnaire, notamment d'eau et d'électricité, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes) ou à partir de la soudure sur la canalisation principale,

- les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes), d'écoulement des eaux pluviales et ménagères,

- les gaines d'aération ainsi que leurs coffres,

- les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots,

- le hall d'entrée et ses aménagements, les couloirs au rez-de-chaussée, la cage d'escalier, l'escalier d'accès au sous-sol et leurs accessoires, le local technique au sous-sol,

- les combles,

- les divers locaux accessoires des appartements tels que les locaux des poubelles, le local voitures d'enfants, etc.,

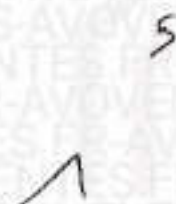
- Les équipements propres au bâtiment,

- Le système de vidéophonie et/ou des digicodes.

- L'antenne collective de télévision (ou antenne parabolique), ses câbles et accessoires, étant précisé que l'installation de télévision pourrait aussi être celle d'un réseau câblé.

- Les boîtes à lettres situées dans le hall d'entrée, lesquelles boîtes sont affectées à l'usage privatif des copropriétaires.





- tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de tous ces copropriétaires dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale tout ce qui, rattaché au bâtiment unique, n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux, et plus généralement toutes les portions du bâtiment unique considérées comme parties et choses communes par leur destination, la loi et les usages.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous,

- Et plus généralement, tous les ouvrages et éléments d'équipement qui sont réservés à l'usage commun des copropriétaires des lots situés à l'intérieur d'un même bâtiment.

Cette énonciation est purement énonciative et non exhaustive.

Indivisibilité

Ces parties communes avec 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.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

A/ - DEFINITION

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

Pour chaque box fermé en sous-sol, sa porte individuelle de fermeture ;

Pour les locaux commerciaux au rez-de-chaussée, les devantures, les vitrines et volets ou autres dispositifs de fermeture.

- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes.

Le tout s'il en existe.

Il est rappelé, en tant que de besoin, que les balcons et terrasses, même s'ils sont en tout ou partie réservés à l'usage exclusif et privatif d'un copropriétaire, conformément aux dispositions du présent règlement n'en sont pas moins parties communes, et que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Précision faite que les séparations de balcons sont communes.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

L'attribution de jardins n'entraîne pas la propriété du sol mais seulement l'exercice d'un droit de jouissance exclusif ou privatif.

B/ - PARTICULARITES ET PRECISIONS

1 - Les cloisons séparatives de deux locaux ou ensemble de locaux formant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

2 - Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs font partie des choses communes au bâtiment.

3 - Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un local privatif des travaux de transformation, les occupants de ce local privatif devront donner accès au syndic de copropriété et à l'architecte pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des copropriétaires des autres locaux.

Il est renvoyé à ce qui sera énoncé ci-après, pour ce qui concerne les modifications des lots et des quote-parts de charges en découlant.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et le copropriétaire qui aura entrepris les travaux sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

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

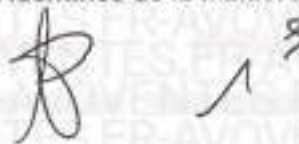
CHAPITRE III - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - CONDITIONS PARTICULIERES

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en deux bâtiments édifiés sur deux niveaux de sous-sols avec une cour commune, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les quotes-parts indivises de chaque lot dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment, sous-sols et cour intérieure figurent au tableau récapitulatif ci-après.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en deux bâtiments outre un ensemble sous-sols regroupant les deux niveaux de sous-sols et une cour commune eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les deux bâtiments, les sous-sols et la cour commune ne forment pas un **OUVRAGE UNIQUE**, aussi ils seront identifiés de la manière suivante :



- **BATIMENT A** pour le bâtiment principal comprenant les locaux dépendant de la même montée d'escalier ;
- **BATIMENT B** pour le bâtiment secondaire comprenant trois emplacements de stationnements couverts non clos et les locaux dépendants de la même montée d'escalier ;
- **SOUS-SOLS** pour les deux niveaux de sous-sols
- une **COUR COMMUNE** regroupant les places de stationnement extérieures situées face au **BATIMENT B**.

L'état descriptif de division objet des présentes, dont il sera donné connaissance à chaque copropriétaire, a, en ce qui concerne l'usage ou la destination de chaque lot, la même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; l'état descriptif de division détermine donc la destination particulière de chaque lot de l'immeuble, conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965

Ces lots seront désignés de la façon suivante :

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes générales et dans la propriété indivise des parties communes spéciales. Ces quotes-parts sont exprimées en dix millièmes (10 000èmes).

Lot numéro un (1) :

Un local à usage professionnel portant le numéro 01 au plan de vente situé au rez-de-chaussée du bâtiment A. Avec un accès depuis le palier commun (porte à gauche depuis l'ascenseur) et un accès depuis la Route des Voirons.

Avec les deux cent quarante-sept /dix millièmes (247 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un local à usage professionnel portant le numéro 02 au plan de vente situé au rez-de-chaussée du bâtiment A. Avec un accès depuis le palier commun (porte au fond à droite depuis l'ascenseur) et un accès depuis la Route des Voirons.

Avec les trois cent deux /dix millièmes (302 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 03 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (1ère porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprendant une entrée, un séjour / cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse jouxtant ce lot.

Avec les deux cent trente-huit /dix millièmes (238 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 04 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (2ème porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprendant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse jouxtant ce lot.

Avec les deux cent neuf /dix millièmes (209 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 05 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (3ème porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur).Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse joutant ce lot.

Avec les deux cent neuf /dix millièmes (209 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 06 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur).Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse joutant ce lot.

Avec les deux cent vingt-six /dix millièmes (226 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 07 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (1ère porte à droite en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur).Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon joutant ce lot.

Avec les cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 08 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur).Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon joutant ce lot.

Avec les cent soixante-trois /dix millièmes (163 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 09 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur).Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse et du balcon joutant ce lot.

Avec les cent soixante-trois /dix millièmes (163 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 10 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (dernière porte à droite en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur).Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse joutant ce lot.

Avec les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 11 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (première porte à droite en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur).Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse joutant ce lot.

Avec les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 12 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (1ère porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent trente-neuf /dix millièmes (239 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 13 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (2ème porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 14 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (3ème porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 15 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent vingt-sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 16 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (1ère porte à droite en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 17 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent soixante-trois /dix millièmes (163 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 18 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive de deux balcons jouxtant ce lot.

Avec les cent soixante-trois /dix millièmes (163 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 19 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (dernière porte à droite en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 20 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (première porte à droite en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 21 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (1ère porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent trente-neuf /dix millièmes (239 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 22 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (2ème porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 23 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (3ème porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 24 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent vingt-sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 25 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (1ère porte à droite en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 26 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent soixante-deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 27 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive de deux balcons jouxtant ce lot.

Avec les cent soixante-trois /dix millièmes (163 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 28 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (dernière porte à droite en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 29 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (première porte à droite en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 30 au plan de vente situé au 4ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (1ère porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent trente-huit /dix millièmes (238 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 31 au plan de vente situé au 4ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (2ème porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse jouxtant ce lot.

Avec les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Un appartement de type 4 portant le numéro Lot 32 au plan de vente situé au 4ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, trois chambres, deux dégagements, une salle de bains, un WC et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse jouxtant ce lot.

Avec les trois cent soixante-deux /dix millièmes (362 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 33 au plan de vente situé au 4ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte à droite en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, un dégagement, une chambre, une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent quatre-vingt-un /dix millièmes (181 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Un appartement de type 4 portant le numéro Lot 34 au plan de vente situé au 4ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, trois chambres, un dégagement, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive de deux balcons et de la terrasse jouxtant ce lot.

Avec les trois cent vingt-trois /dix millièmes (323 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 35 au plan de vente situé au 4ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (porte à droite en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse jouxtant ce lot.

Avec les cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Une cave portant le numéro Lot 36 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Une cave portant le numéro Lot 37 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Handwritten signature and initials, possibly 'B' and 'S'.

Lot numéro trente-huit (38) :

Une cave portant le numéro Lot 38 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) :

Une cave portant le numéro Lot 39 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Une cave portant le numéro Lot 40 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Une cave portant le numéro Lot 41 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Une cave portant le numéro Lot 42 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Une cave portant le numéro Lot 43 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Une cave portant le numéro Lot 44 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Une cave portant le numéro Lot 45 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Une cave portant le numéro Lot 46 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Une cave portant le numéro Lot 47 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Une cave portant le numéro Lot 48 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Une cave portant le numéro Lot 49 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Une cave portant le numéro Lot 50 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Une cave portant le numéro Lot 51 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Une cave portant le numéro Lot 52 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Une cave portant le numéro Lot 53 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Une cave portant le numéro Lot 54 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Une cave portant le numéro Lot 55 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Une cave portant le numéro Lot 56 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Une cave portant le numéro Lot 57 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Une cave portant le numéro Lot 58 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Une cave portant le numéro Lot 59 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :

Une cave portant le numéro Lot 60 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Une cave portant le numéro Lot 61 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Une cave portant le numéro Lot 62 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-trois (63) :

Une cave portant le numéro Lot 63 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Une cave portant le numéro Lot 64 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Une cave portant le numéro Lot 65 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-six (66) :

Une cave portant le numéro Lot 66 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67) :

Une cave portant le numéro Lot 67 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Un garage double n°33-34 portant le numéro Lot 94 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-sept /dix millièmes (37 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Un garage double n°35-36 portant le numéro Lot 95 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-sept /dix millièmes (37 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

Un garage double n°37-38 portant le numéro Lot 96 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quarante /dix millièmes (40 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Un garage double n°39-40 portant le numéro Lot 97 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les cinquante /dix millièmes (50 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) :

Un garage double n°41-42 portant le numéro Lot 98 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-neuf /dix millièmes (39 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-treize (73) :

Un garage double n°43-44 portant le numéro Lot 99 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-neuf /dix millièmes (39 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

Un garage double n°45-46 portant le numéro Lot 100 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-neuf /dix millièmes (39 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Un garage double n°47-48 portant le numéro Lot 101 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quarante /dix millièmes (40 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-seize (76) :

Un garage double n°49-50 portant le numéro Lot 102 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Un garage double n°51-52 portant le numéro Lot 103 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

Un emplacement de stationnement non clos n°53 portant le numéro Lot 104 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

Un emplacement de stationnement non clos n°54 portant le numéro Lot 105 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingts (80) :

Un emplacement de stationnement non clos n°55 portant le numéro Lot 106 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

Un emplacement de stationnement non clos n°56 portant le numéro Lot 107 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

Un garage n°57 portant le numéro Lot 108 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

Un garage n°58 portant le numéro Lot 109 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Un garage n°59 portant le numéro Lot 110 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Un garage n°60 portant le numéro Lot 111 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt-cinq /dix millièmes (25 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Un emplacement de stationnement non clos portant le numéro Lot 112 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Un emplacement de stationnement non clos portant le numéro Lot 113 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Un garage double n°1-2 portant le numéro Lot 74 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente et un /dix millièmes (31 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Un garage double n°3-4 portant le numéro Lot 75 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente et un /dix millièmes (31 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :

Un garage double n°5-6 portant le numéro Lot 76 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-sept /dix millièmes (37 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :

Un garage double n°7-8 portant le numéro Lot 77 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :

Un garage double n°9-10 portant le numéro Lot 78 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-six /dix millièmes (36 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :

Un garage double n°11-12 portant le numéro Lot 79 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les cinquante /dix millièmes (50 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :

Un garage double n°13-14 portant le numéro Lot 80 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-neuf /dix millièmes (39 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) :

Un garage double n°15-16 portant le numéro Lot 81 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-neuf /dix millièmes (39 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :

Un garage double n°17-18 portant le numéro Lot 82 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-neuf /dix millièmes (39 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-sept (97) :

Un garage double n°19-20 portant le numéro Lot 83 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quarante /dix millièmes (40 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-huit (98) :

Un garage double n°21-22 portant le numéro Lot 84 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-neuf (99) :

Un garage double n°23-24 portant le numéro Lot 85 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent (100) :

Un emplacement de stationnement non clos n°25 portant le numéro Lot 86 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent un (101) :

Un emplacement de stationnement non clos n°26 portant le numéro Lot 87 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102) :

Un emplacement de stationnement non clos n°27 portant le numéro Lot 88 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trois (103) :

Un emplacement de stationnement non clos n°28 portant le numéro Lot 89 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre (104) :

Un garage n°29 portant le numéro Lot 90 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinq (105) :

Un garage n°30 portant le numéro Lot 91 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent six (106) :

Un garage n°31 portant le numéro Lot 92 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent sept (107) :

Un garage n°32 portant le numéro Lot 93 au plan de vente situé au 1er sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent huit (108) :

Un garage n°6 portant le numéro Lot 68 au plan de vente situé au rez-de-chaussée du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent neuf (109) :

Un garage n°5 portant le numéro Lot 69 au plan de vente situé au rez-de-chaussée du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt et un /dix millièmes (21 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix (110) :

Un garage n°1 portant le numéro Lot 70 au plan de vente situé au rez-de-chaussée du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt et un /dix millièmes (21 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) :

Un garage n°2 portant le numéro Lot 71 au plan de vente situé au rez-de-chaussée du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt et un /dix millièmes (21 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112) :

Un garage n°3 portant le numéro Lot 72 au plan de vente situé au rez-de-chaussée du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113) :

Un garage n°4 portant le numéro Lot 73 au plan de vente situé au rez-de-chaussée du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 115 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent soixante-huit /dix millièmes (168 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.





Lot numéro cent quinze (115) :

Un appartement de type 1 portant le numéro Lot 116 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une salle d'eau avec WC.

Avec les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent seize (116) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 117 au plan de vente situé au 1er étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, un dégagement, une chambre, une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse jouxtant ce lot.

Avec les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-sept (117) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 118 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent soixante-huit /dix millièmes (168 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Un appartement de type 1 portant le numéro Lot 119 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une salle d'eau avec WC.

Avec les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-neuf (119) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 120 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte au fond en empruntant le couloir de droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, un dégagement, une chambre, une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt (120) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 121 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent six /dix millièmes (206 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 122 au plan de vente situé au 3ème étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte à droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent soixante-huit /dix millièmes (168 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-deux (122) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 123 au plan de vente situé au 4ème étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent six /dix millièmes (206 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-trois (123) :

Un appartement de type 2 portant le numéro Lot 124 au plan de vente situé au 4ème étage du bâtiment B. Avec accès depuis le palier commun (porte à droite depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les cent soixante-huit /dix millièmes (168 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-quatre (124) :

Un emplacement de stationnement non clos n°1 portant le numéro Lot 125 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-cinq (125) :

Un emplacement de stationnement non clos n°2 portant le numéro Lot 126 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-six (126) :

Un emplacement de stationnement non clos n°3 portant le numéro Lot 127 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-sept (127) :

Un emplacement de stationnement non clos n°4 portant le numéro Lot 128 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-huit (128) :

Un emplacement de stationnement non clos n°5 portant le numéro Lot 129 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-neuf (129) :

Un emplacement de stationnement non clos n°6 portant le numéro Lot 130 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente (130) :

Un emplacement de stationnement non clos n°7 portant le numéro Lot 131 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente et un (131) :

Un emplacement de stationnement couvert non clos n°8 portant le numéro Lot 132 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-deux (132) :

Un emplacement de stationnement couvert non clos n°9 portant le numéro Lot 133 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-trois (133) :

Un emplacement de stationnement couvert non clos n°10 portant le numéro Lot 134 au plan de vente situé au rez-de-chaussée. Avec accès depuis la cour commune.

Avec les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

Dans ce tableau figurent :

Le numéro de lot

Le bâtiment (A = Bâtiment A, B = Bâtiment B, sous-sol = les deux niveaux sous-sols et CC = cour commune)

Le niveau

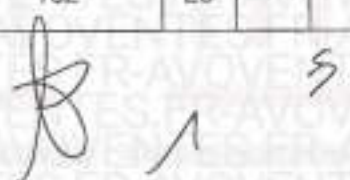
La nature du lot

La quote-part des parties communes et charges générales

La quote-part des parties communes et charges générales

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Charges générales	Charges particulières et spéciales			
					A	B	Sous-sols	CC
1	A	RdC	Commerce 01	247	35	-	-	-
2	A	RdC	Commerce 02	302	42	-	-	-
3	A	1 ^{er}	Appartement 03	238	33	-	-	-
4	A	1 ^{er}	Appartement 04	209	29	-	-	-
5	A	1 ^{er}	Appartement 05	209	29	-	-	-

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Charges générales	Charges particulières et spéciales			
					A	B	Sous-sols	CC
6	A	1 ^{er}	Appartement 06	226	32	-	-	-
7	A	1 ^{er}	Appartement 07	182	26	-	-	-
8	A	1 ^{er}	Appartement 08	163	23	-	-	-
9	A	1 ^{er}	Appartement 09	163	23	-	-	-
10	A	1 ^{er}	Appartement 10	151	21	-	-	-
11	A	1 ^{er}	Appartement 11	151	21	-	-	-
12	A	2ème	Appartement 12	239	34	-	-	-
13	A	2ème	Appartement 13	210	29	-	-	-
14	A	2ème	Appartement 14	210	29	-	-	-
15	A	2ème	Appartement 15	227	32	-	-	-
16	A	2ème	Appartement 16	182	26	-	-	-
17	A	2ème	Appartement 17	163	23	-	-	-
18	A	2ème	Appartement 18	163	23	-	-	-
19	A	2ème	Appartement 19	151	21	-	-	-
20	A	2ème	Appartement 20	151	21	-	-	-
21	A	3ème	Appartement 21	239	34	-	-	-
22	A	3ème	Appartement 22	210	29	-	-	-
23	A	3ème	Appartement 23	210	29	-	-	-
24	A	3ème	Appartement 24	227	32	-	-	-
25	A	3ème	Appartement 25	182	26	-	-	-



N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Charges générales	Charges particulières et spéciales			
					A	B	Sous-sols	CC
26	A	3ème	Appartement 26	162	23	-	-	-
27	A	3ème	Appartement 27	163	23	-	-	-
28	A	3ème	Appartement 28	151	21	-	-	-
29	A	3ème	Appartement 29	151	21	-	-	-
30	A	4ème	Appartement 30	238	33	-	-	-
31	A	4ème	Appartement 31	210	29	-	-	-
32	A	4ème	Appartement 32	362	51	-	-	-
33	A	4ème	Appartement 33	181	26	-	-	-
34	A	4ème	Appartement 34	323	45	-	-	-
35	A	4ème	Appartement 35	182	26	-	-	-
36	Sous-sol	2e S-sol	Cave	2	-	-	1	-
37	Sous-sol	2e S-sol	Cave	2	-	-	1	-
38	Sous-sol	2e S-sol	Cave	2	-	-	1	-
39	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
40	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
41	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
42	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
43	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
44	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
45	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Charges générales	Charges particulières et spéciales			
					A	B	Sous-sols	CC
46	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
47	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
48	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
49	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
50	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
51	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
52	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
53	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
54	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
55	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
56	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
57	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
58	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
59	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
60	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
61	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
62	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
63	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
64	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
65	Sous-sol	2e S-sol	Cave	2	-	-	2	-





N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Charges générales	Charges particulières et spéciales			
					A	B	Sous-sols	CC
66	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
67	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	-	1	-
68	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°33-34	37	-	-	30	-
69	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°35-36	37	-	-	30	-
70	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°37-38	40	-	-	32	-
71	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°39-40	50	-	-	40	-
72	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°41-42	39	-	-	32	-
73	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°43-44	39	-	-	32	-
74	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°45-46	39	-	-	32	-
75	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°47-48	40	-	-	32	-
76	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°49-50	35	-	-	28	-
77	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°51-52	35	-	-	28	-
78	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°53	14	-	-	11	-
79	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°54	14	-	-	11	-
80	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°55	14	-	-	11	-
81	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°56	15	-	-	12	-
82	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°57	22	-	-	18	-
83	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°58	20	-	-	16	-
84	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°59	20	-	-	16	-
85	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°60	25	-	-	21	-

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Charges générales	Charges particulières et spéciales			
					A	B	Sous-sols	CC
86	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°112	18	-	-	14	-
87	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°113	18	-	-	14	-
88	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°1-2	31	-	-	25	-
89	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°3-4	31	-	-	25	-
90	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°5-6	37	-	-	30	-
91	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°7-8	35	-	-	28	-
92	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°9-10	36	-	-	30	-
93	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°11-12	50	-	-	40	-
94	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°13-14	39	-	-	31	-
95	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°15-16	39	-	-	31	-
96	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°17-18	39	-	-	32	-
97	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°19-20	40	-	-	32	-
98	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°21-22	35	-	-	28	-
99	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°23-24	35	-	-	28	-
100	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Parking n°25	14	-	-	11	-
101	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Parking n°26	14	-	-	11	-
102	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Parking n°27	14	-	-	11	-
103	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Parking n°28	15	-	-	12	-
104	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°29	22	-	-	18	-
105	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°30	20	-	-	16	-



5

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Charges générales	Charges particulières et spéciales			
					A	B	Sous-sols	CC
106	Sous-sol	1 ^{er} S- Sol	Garage n°31	20	-	-	16	-
107	Sous-sol	1 ^{er} S- Sol	Garage n°32	20	-	-	16	-
108	Sous-sol	RdC	Garage n°6	22	-	-	18	-
109	Sous-sol	RdC	Garage n°5	21	-	-	18	-
110	CC	RdC	Garage n°1	21	-	-	-	130
111	CC	RdC	Garage n°2	21	-	-	-	130
112	CC	RdC	Garage n°3	22	-	-	-	133
113	CC	RdC	Garage n°4	22	-	-	-	136
114	B	1 ^{er}	Appartement 115	168	-	114	-	-
115	B	1 ^{er}	Appartement 116	72	-	49	-	-
116	B	1 ^{er}	Appartement 117	124	-	84	-	-
117	B	2 ^{ème}	Appartement 118	168	-	114	-	-
118	B	2 ^{ème}	Appartement 119	72	-	49	-	-
119	B	2 ^{ème}	Appartement 120	124	-	84	-	-
120	B	3 ^{ème}	Appartement 121	206	-	139	-	-
121	B	3 ^{ème}	Appartement 122	168	-	114	-	-
122	B	4 ^{ème}	Appartement 123	206	-	139	-	-
123	B	4 ^{ème}	Appartement 124	168	-	114	-	-
124	CC	RdC	Parking n°1	6	-	-	-	40
125	CC	RdC	Parking n°2	6	-	-	-	39
126	CC	RdC	Parking n°3	6	-	-	-	39
127	CC	RdC	Parking n°4	8	-	-	-	52
128	CC	RdC	Parking n°5	6	-	-	-	39
129	CC	RdC	Parking n°6	6	-	-	-	39

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Charges générales	Charges particulières et spéciales			
					A	B	Sous-sols	CC
130	CC	RdC	Parking n°7	6	-	-	-	38
131	CC	RdC	Parking n°8	10	-	-	-	64
132	CC	RdC	Parking n°9	10	-	-	-	61
133	CC	RdC	Parking n°10	10	-	-	-	60
TOTAL				10000	1000	1000	1000	1000

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE le 19 décembre 2013, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 16 janvier 2014, volume 2014P, numéro 777.

CONDITIONS PARTICULIERES

RESERVE DU CONSTRUCTEUR

A titre de conditions essentielles des présentes, la SCI RHONE II est autorisée, pour les lots dont elle est encore propriétaire, à modifier la répartition et la distribution des locaux ainsi que les droits et charges y étant attachés, suivant les demandes qui lui seraient faites par la clientèle, et de réunir ou subdiviser les lots prévus au règlement de copropriété et non encore vendus par elle, avant ou après achèvement ; le tout sans avoir à demander l'autorisation des propriétaires des autres lots ou du syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

En conséquence, le **requérant** :

- N'aura aucune autorisation à demander aux copropriétaires ou au syndic pour établir, en ce qui concerne les lots ainsi modifiés, les nouvelles quotes-parts dans les parties communes et dans les répartitions des charges de toute nature, le total devant rester inchangé pour les lots considérés,

- Pourra sans le concours des copropriétaires ou du syndic apporter au règlement de copropriété tous changements rendus nécessaires par suite desdites modifications, en ce qui concerne notamment la désignation de l'immeuble et de l'état descriptif de division par lots prévus par la publicité foncière ; le ou les représentants de la société requérante auront qualité à eux seuls, pour signer tous actes et pièces et accomplir toutes formalités.

- Pourra modifier l'affectation et la destination des locaux.

Il est bien entendu que les modifications ainsi apportées par le **REQUERANT** ne devront porter aucune atteinte aux droits de propriété des autres copropriétaires, ni modifier leurs quotes-parts de contribution aux charges communes ou encore d'affecter la consistance des locaux déjà vendus.



Les frais des actes modificatifs du règlement de copropriété, de publicité foncière, ainsi que des copies à délivrer aux copropriétaires par suite desdites modifications seront à la charge exclusive du **REQUERANT** ou des seuls copropriétaires intéressés selon qu'il avisera.

**POUVOIR DE PASSER LES CONVENTIONS NECESSAIRES A LA
CONSTRUCTION DES BATIMENTS ET A LEUR MISE EN ETAT D'HABITABILITE**

Conformément à l'article 5 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, la société requérante aura tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus, et indispensables à la construction du bâtiment dont dépendent les locaux faisant l'objet des ventes et notamment les pouvoirs suivants :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire de l'immeuble ;
- passer les conventions de cour commune ou d'héberge ou relatives à des droits de vue, de passage ou autres, ainsi que les cessions de terrain auxquelles pourraient être subordonnés les permis et autorisations administratives nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier désigné ci-dessus ;
- acquérir les mitoyennetés, droits de vue ou passage, réaliser les acquisitions ou échanges de terrain et, d'une manière générale, toutes acquisitions qui pourraient être nécessaires.

En conséquence, la société sera investie aux fins ci-dessus indiquées, de tous pouvoirs à l'effet de constituer toutes servitudes passives, accepter toutes servitudes actives, consentir toutes cessions de terrain, procéder à toutes acquisitions ou échanges de terrain.

En outre, la société aura seule qualité pour passer avec l'Electricité de France, France Télécom, le Service des Eaux, et tous concessionnaires des Services Publics, les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'immeuble.

Toutefois, les constitutions de servitudes, les cessions de terrain ou de droits immobiliers et les baux susceptibles d'être consentis par la société en vertu des pouvoirs qui lui seront conférés en vertu des paragraphes ci-dessus, ne pourront pas porter sur des parties privatives telles qu'elles sont déterminées au présent règlement de copropriété.

Les pouvoirs résultant des paragraphes ci-dessus seront conférés à la société dans l'intérêt commun des acquéreurs et en contre partie des engagements contractés envers eux par ladite société.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables et ils expireront lors de l'achèvement de l'immeuble, soit lors de la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

Le présent mandat ne s'éteindra pas en cas de cession par l'acquéreur des droits qu'il acquiert ce jour ou en cas de mutation entre vifs, forcée ou à cause de mort.

La société requérante devra rendre compte, conformément à l'article 1993 du Code Civil, de sa gestion à ses mandants.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, pour achat de servitudes, de droit de vue, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par la société, sans pouvoir être compensées par des sommes dont le vendeur serait en sa qualité de mandataire, redevable envers les acquéreurs.

En outre, lors de la régularisation de leur acte d'acquisition, les **ACQUEREURS** donneront mandat à la société vendeuse afin :

- d'effectuer toutes demandes de permis de construire modificatif pour permettre le cas échéant, la construction en conformité avec les plans annexés au présent acte
- faire tout ce qui sera nécessaire pour obtenir le moment venu l'attestation de non contestation de la conformité.
- Aux effets ci-dessus, effectuer toutes démarches, déposer tous dossiers passer tous actes et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I – DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est destiné sous les conditions énoncées au chapitre II à usage principal d'habitation, à l'exception des lots un (1) et deux (2) situés au rez-de-chaussée du bâtiment A réservés à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

Précision faite que les lots 1 et 2 pourront, sous réserve des autorisations administratives nécessaires, être affectés à tous commerces, à l'exception de ceux susceptibles d'être contraires aux bonnes mœurs, de causer un trouble à l'ordre public, à la tranquillité de l'immeuble, un trouble par rapport à la destination de l'immeuble ou pouvant provoquer des nuisances anormales, notamment dues aux mauvaises odeurs ou aux émissions de fumée ou d'humidité.

Les activités de bars, boîte de nuit, débits de boissons, dancing, sex-shop, clubs échangistes, de même que les activités de restauration sont interdites dans les lots 1 et 2.

CHAPITRE II - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privatives" aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable, tant à l'égard du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

5



Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat, à titre d'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixées par l'assemblée générale par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER ne pouvant y suppléer.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de la section I du présent chapitre.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1965.

Les travaux nécessitant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

2°/ - OCCUPATION - USAGE

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage, ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Le dispositif de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et de chaque immeuble doit être compatible avec les activités professionnelles autorisées. Les heures de fermeture de l'immeuble doivent rester compatibles avec l'exercice des activités autorisées par le règlement de copropriété. Dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires déciderait une fermeture permanente de l'immeuble, elle devra prévoir un système de fermeture permettant une ouverture à distance de la porte d'entrée depuis chaque lot privatif où sont exercées des professions libérales ou des activités liées aux services.

Les livraisons des fournisseurs des commerces situés au rez-de-chaussée de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ne devront causer ni gêne sonore ou encombrement à l'égard des autres occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Toute location ou occupation d'un immeuble en son entier ou d'un ou plusieurs logements meublés ou non, est expressément autorisée, impliquant éventuellement pour son propriétaire un statut fiscal de commerçant.

Activités dans les locaux du rez-de-chaussée à usage commercial

Les activités dans les locaux à usage professionnel et commercial devront être exercées normalement sans nuire par le bruit, les odeurs, la luminosité aux autres copropriétaires.

L'activité des commerces devra être exercée à l'intérieur des locaux ou des espaces dont leurs copropriétaires ont la propriété ou la jouissance privative. Il ne pourra notamment être procédé à des ventes sur les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les exploitants sont autorisés à conserver leurs vitrines et enseignes et toutes parties de leurs magasins éclairées pendant l'horaire d'ouverture de ceux-ci et jusqu'à une heure plus tardive en cas d'opérations exceptionnelles (inauguration, promotions diverses, etc.) Ces horaires seront communiqués au syndic.

Les exploitants devront maintenir en bon état d'entretien de fonctionnement et de propreté l'ensemble des locaux, les vitres, les accessoires, les équipements et les devantures.

Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien des locaux seront effectués de manière à ne pas gêner la circulation et en dehors des heures d'ouverture.

En particulier pour leur approvisionnement ou pour les travaux de réparation ou de nettoyage des magasins extérieurs ou intérieurs), les exploitants ne devront pas utiliser les parties communes (galeries, trottoirs, couloirs, etc.) comme dépôts ou accès ou sortie des matériaux ou marchandises, ni encombrer les mêmes parties communes, de gravats ou débris.

En cas de contravention, le syndic sera fondé à faire procéder à tous enlèvements aux frais et risques du contrevenant, à charge de remboursement par le copropriétaire concerné.

Emplacements de stationnement

Les garages, boxes et autres emplacements de stationnement sont affectés exclusivement au stationnement des voitures de tourisme, véhicules à deux roues et camionnettes attachées aux activités exercées. Il est interdit d'y remiser des caravanes ou véhicules similaires. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Il est interdit d'y réaliser tous travaux de graissage, nettoyage, réparations quelconques. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quelconque matière inflammable liquide ou gazeuse, bidons d'essence, bouteille de gaz...

L'étanchéité des sous-sols n'est pas garantie en cas de remontée de la nappe phréatique ou de pluies exceptionnelles.

Tout dépôt d'objets quelconques sera sous l'entière responsabilité du propriétaire du lot, sans aucun recours contre quiconque en particulier contre la société vendeuse ou le Syndicat des copropriétaires, au cas d'humidité, infiltration, dégât des eaux, vol, etc.

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

Les copropriétaires auront la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs et des parkings expressément mentionnés comme étant non boxables. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Ces parkings pourront être boxés sous réserve que les travaux de fermeture, n'empiètent pas sur les parties communes, ne gênent pas les parkings voisins et de leur compatibilité avec les règles de sécurité et d'urbanisme.

Lors de la réalisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER il peut apparaître nécessaire en cours de chantier de faire passer, dans les parkings, les boxes et les caves : des canalisations gaines ou conduits.

En conséquence il est établi sur les lots constitués par les parkings, boxes et caves, des servitudes générales de passages de gaines, canalisations, ou conduits,

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les portes d'entrée, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les gardes - corps, balustrades, rampes et barres d'appui ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans des conditions particulières de majorité, sans que cela puisse être contraire aux règles communales de la ville.

Les stores, et d'une manière générale, les coloris de façade des commerces pourront être différents de ceux du reste de la copropriété.

Les devantures, vitrines, rideaux de fer et stores des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée pourront être modifiés, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de copropriété sous contrôle du syndic et le cas échéant de l'architecte de l'immeuble.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Les tapis-brosse, 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.

II. - ENSEIGNES

Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après.

En dehors des lots situés au rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, il est interdit de placer sur la façade de l'immeuble toute enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Toutefois, concernant les locaux commerciaux, si une enseigne ou un écriteau était posé, ils devront l'être dans la limite suivante : la hauteur sera celle du sol du commerce jusqu'à la limite de l'étage supérieur ; la largeur sera celle de la façade vitrine. Les enseignes perpendiculaires seront autorisées.

Ces enseignes ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les lumières, la chaleur, les radiations, leurs dimensions, ou toute autre cause, aux lots d'habitation situés au-dessus ou à côté, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

L'aménagement des façades ou vitrines des locaux commerciaux ainsi que la pose d'enseignes lumineuses ou non, devra avant réception recevoir l'agrément de l'architecte maître d'œuvre de l'opération, ne pas troubler l'harmonie de la façade, recevoir toutes les autorisations administratives, être conforme aux règles de la police municipale.

La pose d'enseignes, stores ou autres attributs lumineux ou non, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation séparée au service communal compétent (décret 64-262 du 14 mars 1964).

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/- PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants 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 portées, seront déterminés par le syndic. Le syndic pourra également autoriser l'apposition de plaques professionnelles groupées, de mêmes formes, dimension et présentation, dans les halls d'entrée des bâtiments.

Par dérogation, les personnes exerçant une profession libérale ou de prestations de service pourront apposer dans le vestibule d'entrée correspondant à leur lot, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. A défaut de modèle imposé par la profession libérale exercée, le modèle de cette plaque sera fixé par l'assemblée générale des copropriétaires, après avis du conseil syndical ; la décision détermine l'emplacement où les plaques peuvent être apposées (ou bien par le constructeur vendeur des biens et droits immobiliers dans l'éventualité où un copropriétaire souhaiterait apposer une telle plaque avant la réception des parties communes par le syndic provisoire ou définitif de la copropriété).

Toute plaque non conforme devra être enlevée.

Toutefois, dans le cadre de la commercialisation de l'immeuble le vendeur aura la possibilité, à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété :

- de procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc., pour les besoins de la commercialisation ou de la location de l'immeuble dont s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, ou à proximité ;
- aménager et faire visiter à sa clientèle un ou plusieurs appartements témoins ou décorés ainsi que parties communes, parkings et emplacements de stationnement ;
- installer ou maintenir un Bureau de vente sur l'assiette des parties communes de la copropriété.

Cette faculté prendra fin lors de la vente ou de la location du dernier lot de cet immeuble.

Pendant toute la période de commercialisation de l'immeuble ou de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, un ou plusieurs appartements pourront être affectés à un bureau de vente ou de location ou être utilisés comme appartement témoin.

Après la réalisation de la construction, le vendeur aura la faculté d'apposer une plaque indiquant le nom de la résidence et du réalisateur de l'immeuble, plaque qui sera maintenue pendant toute la durée de la copropriété sans indemnité.

Antennes

L'installation d'antennes de radiophonie ou de télévision individuelles extérieures est interdite, le bâtiment de la copropriété devant être raccordé à une antenne collective.

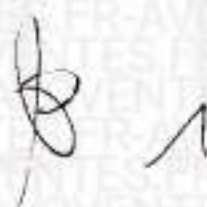
Cependant, en cas d'existence d'un réseau câblé sur le quartier lors de la construction de la résidence, il pourra être substitué à l'antenne collective le raccordement à ce réseau.

En cas d'installation d'antenne collective, cette dernière devra être installée à l'emplacement réalisé à cet effet et réservé à cet usage.

L'installation d'antennes de radiocommunication individuelles est soumise à la réglementation en la matière, laquelle consacre le droit à l'antenne.

La pose d'une antenne parabolique individuelle est strictement interdite sur les balcons, loggias, terrasses et jardins s'il en existe.

Les copropriétaires donnent dès à présent tous pouvoirs au syndic, à l'effet de raccorder ou de brancher sur le réseau de télédistribution ou sur l'antenne de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, les immeubles avoisinants ou riverains.



Boîtes aux lettres

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots principaux, d'un modèle arrêté par la société vendeuse, avant achèvement, ou par l'assemblée générale des copropriétaires, après l'achèvement. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation du syndic.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes à lettres et interphones se fera sous le contrôle du syndic.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

Lorsqu'une fraction de couloir, espace commun, passage, ou autre partie commune, non essentiel au respect de la destination de l'immeuble, se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même copropriétaire, qu'il y ait ou non réunion effective des lots en un seul nouveau lot, le copropriétaire aura la faculté, à titre précaire, de clore la partie commune desservant ces seuls lots, avec ses locaux privatifs et d'établir, si bon lui semble, une clôture telle que porte d'accès, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes ni les dispositions réglementaires et notamment de faire établir, s'il y a lieu, une porte identique aux autres portes des locaux privatifs.

Les travaux dont il s'agit devront donner lieu à approbation de l'architecte de l'immeuble et du syndic avant achèvement des travaux.

Tant que cette situation durera il aura la jouissance de cet espace commun, sauf à maintenir le libre accès pour travaux d'entretien aux équipements communs, et les frais d'entretien de cette partie commune seront entièrement à sa charge.

Préalablement à toute vente séparée de l'un des lots, il sera tenu de remettre les lieux en état et d'assurer la réfection des revêtements de façon à rendre à toute la partie commune une présentation homogène, agréée par le syndicat des copropriétaires, le tout à ses frais.

Ces dispositions pourront éventuellement être appliquées à un groupe de copropriétaires et la partie commune deviendra spéciale à ces seuls copropriétaires.

Pour préserver l'harmonie de l'immeuble, l'aspect des parties communes, même celles qui seraient particulières à certains lots seulement, ne peut être modifié sans autorisation du syndicat des copropriétaires.

Le copropriétaire aura la faculté de rétablir à tout moment les lieux dans leur situation primitive. Il devra également les rétablir dans leur situation primitive en cas de sommation qui lui en serait faite par le syndicat des copropriétaires. Ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents, ainsi qu'il est énoncé ci-dessus.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) *Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;*

b) *L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;*

c) *La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;*

d) *Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des 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) *La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;*

f) *A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.*

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) *La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;*

h) *L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;*

i) *L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;*

j) *L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;*

k) *L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.*

l) *L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;*

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, dans les locaux communs ou dans les locaux privatifs, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux, ou encore détergents ou susceptibles de les obstruer (plâtre, etc...)

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau chaude et d'eau froide avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

Chauffage individuel

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. L'utilisation d'appareils à combustion lente ou à gaz est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

L'introduction dans l'immeuble ou dans les appartements ou autres locaux de bouteilles de gaz est aussi rigoureusement interdite.

Ventilation mécanique contrôlée

La ventilation mécanique contrôlée (VMC) ne doit être arrêtée ni bouchée sous aucun prétexte.

Il est formellement interdit de brancher les hottes aspirantes des cuisines sur la VMC.

Il est également formellement interdit d'obstruer les grilles d'aération des menuiseries et les bouches d'extraction. Ces bouches et grilles doivent être maintenues en permanence en parfait état de propreté.

Insectes et nuisibles

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs.

Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°/ - TRANQUILLITE

Généralités - Bruit

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires ou occupants d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Le revêtement des sols (moquettes et revêtements plastiques) ne pourra être remplacé par du carrelage ou autres matériaux qu'à la condition expresse que les travaux modificatifs soient réalisés dans le respect des normes acoustiques en vigueur.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings, aires de manœuvre intérieures et extérieures, ou garages ou encore sur les voies de circulation.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorisation de justice.

Animaux

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privées, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

8°/ - BALCONS – TERRASSES - JARDINS

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons, terrasses, jardins ou assimilés, s'il en existe, devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations, mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur, ou à l'harmonie de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et sous contrôle du syndic.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages ; fissures, fuites... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus ...

L'utilisation des balcons et terrasses, ou assimilés, ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Les jardins et terrasses dont l'usage exclusif et privé est réservé à certains copropriétaires, devront être aménagés en jardins d'agrément.

Les copropriétaires desdits lots s'engagent à respecter les conditions suivantes :

- ne pas encombrer ni entreposer dans lesdits jardins et terrasses d'objets divers,

- aucun véhicule quel qu'il soit ne devra être remis sur cette partie,
- ne pas procéder à des plantations autres que celles d'un jardin d'agrément afin de se conformer à l'harmonie de l'ENSEMBLE IMMOBILIER,
- ne pas étendre le linge,
- ne pas édifier une quelconque construction, notamment tout grill extérieur ou barbecue

Si ces prescriptions ne sont pas respectées, le syndic prendra toutes mesures pour y remédier aux frais du propriétaire défaillant.

Ces aménagements ou plantations ne devront en aucun cas risquer de dégrader dans le temps les étanchéités existantes sous terre-plein ou sous les dalles, le cas échéant.

Ils resteront sous le contrôle du syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue, dans les espaces verts ou dans les parties communes de l'immeuble, ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Particulièrement concernant l'étanchéité, le complexe étanchéité et le plot sont parties communes. Les dalles de protection posées sur le plot sont parties privatives. En conséquence, les copropriétaires bénéficiant de la jouissance de terrasses, balcons, loggias ou patios, devront assurer l'entretien et la réfection desdites dalles de protection. Il ne pourra être entreposé sur ces terrasses, balcons, loggias ou patios des jardinières, bassins ou autres ouvrages et équipements qui pourraient mettre en péril ou altérer la solidité et l'étanchéité des parties communes.

9°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Travaux – Réparations - visites

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - Accès

En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou pour découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER ou aux droits des autres copropriétaires.

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 au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

C/ - Obligation de souffrir le passage des câbles et canalisations et conduits de fluides

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives, en ce compris les espaces réservés à leur usage exclusif, des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs à d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, trappes, compteurs, regards etc. y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

Lors de la réalisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER il peut apparaître nécessaire en cours de chantier de faire passer, dans les parkings, les boxes et les caves : des canalisations gaines ou conduits.

En conséquence il est établi sur les lots constitués par les parkings, boxes et caves, des servitudes générales de passages de gaines, canalisations, ou conduits.

Particulièrement, tout copropriétaire de garage, box ou parking couvert, dans lequel passent ces réseaux et canalisations, devra laisser le libre accès aux sociétés concessionnaires et aux entreprises, spécialement pour les travaux de raccordement définitif.

Enfin, les copropriétaires devront souffrir, dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit, les retombées de béton qui peuvent, de ce fait, diminuer le volume du lot privatif.

D/ - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra indiquer au syndic de l'immeuble les coordonnées d'un mandataire détenteur d'un jeu de clés à contacter en cas d'urgence afin de pouvoir pénétrer dans les parties privatives si besoin est.

A défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1° - GENERALITES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Dans le cas où des lots contigus desservis par un même espace commun, à la fois non indispensable à l'usage des autres lots et non essentiel au respect de la destination de l'immeuble, appartiendraient au même propriétaire, celui-ci aura la possibilité, à titre précaire, de clore la partie commune, mais uniquement dans les conditions énoncées ci-dessus au paragraphe " Modifications intérieures - Travaux ".

Pendant la commercialisation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété c'est à dire jusqu'à la vente par la société requérante du dernier lot de copropriété restant lui appartenir, le libre accès aux lots restant à vendre devra être assuré 7 jours sur 7 de 10 heures à 20 heures, la société venderesse se réservant la possibilité d'installer agence et bureau.

2° - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

En particulier, le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit : chaque copropriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, sa famille, ses visiteurs et proposés. En aucun cas, il ne pourra être déposé de matériaux (sable, terre, cuivre, etc.)

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet. Les résidents de la copropriété devront conditionner leurs ordures dans des sacs convenablement fermés. Les déchets doivent être préalablement conditionnés dans un sac adapté avant d'être introduits dans les vide-ordures.

e) Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être déplacés pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

f) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins.

g) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

L'exploitation de commerces au rez-de-chaussée des bâtiments pourrait nécessiter l'obligation d'installer des conduits d'extractions et des compresseurs pour la ventilation, la climatisation et le chauffage de ces locaux, à l'extérieur de ceux-ci, sur des parties communes.

Par suite, les propriétaires de ces locaux auront la possibilité de procéder à ces installations, à leurs frais, et devront prendre toutes dispositions pour que ces installations engendrent le moins de gêne possible aux copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'installation de ces équipements pourra être effectuée sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires.

Les travaux d'installation de ces équipements seront à la charge exclusive des propriétaires ou locataires des locaux commerciaux qui feront procéder à leur installation, sous la surveillance, le cas échéant, de l'architecte de la copropriété.

Si les réseaux nécessaires au fonctionnement de ces installations devaient traverser les parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, les travaux de remise en état devront être faits aussitôt les travaux terminés.

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sous réserve des précisions apportées ci-dessus

Ces panneaux devront être positionnés de manière à ne provoquer aucune gêne pour l'accès, la sécurité et la visibilité.

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

Il existe une antenne collective de télévision

La pose d'antennes paraboliques individuelles est strictement interdite sur les balcons, loggias, terrasses et jardins s'il en existe.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'IMMEUBLE, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et L'ENSEMBLE IMMOBILIER, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de L'ENSEMBLE IMMOBILIER devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3° - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les acquéreurs devront supporter leur quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle la société venderesse leur aura notifié la mise à leur disposition des locaux vendus ou à compter de la prise de possession effective si celle-ci est antérieure.

Généralités concernant les charges communes générales

En application de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les charges communes de l'immeuble en copropriété se divisent en deux catégories : celles relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun, qui sont réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, et celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, qui sont réparties proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots.

La répartition et le calcul des charges ont été établis par le Cabinet Bernard DUMONT, géomètres experts à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160) 16 rue des Vieux Moulins, selon la méthode ci-dessus rapportée au paragraphe « **METHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET TANTIEMES DE CHARGES** ».

Les charges incombant aux copropriétaires comprennent :

- les charges générales,
- les charges individuelles,
- les charges communes spéciales à chaque bâtiment A et B, aux sous-sols et à la cour commune,
- les charges d'ascenseur,
- les charges d'escaliers,
- les charges de chauffage.

Les charges générales et les charges communes spéciales à chaque bâtiment A et B, aux sous-sols et à la cour commune, correspondent aux tantièmes des parties communes générales et aux tantièmes des parties communes spéciales, le tableau récapitulatif figure ci-dessus à la suite du descriptif des lots.

Le tableau récapitulatif des autres charges pour chaque lot, figure ci-après.

UN SEUL PROPRIETAIRE POUR UNE MONTEE

Si l'ensemble des lots de l'une des montées ou de l'un des bâtiments appartient à un seul propriétaire, celui-ci aura la faculté d'en assurer lui-même la gestion, notamment en souscrivant des contrats spécifiques relatifs à la maintenance des équipements communs à tous ses lots (ascenseurs, VMC, entretien ménager...) : à charge pour lui d'en avertir le syndic. »





SECTION I - CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter, à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts et taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom, du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles et notamment d'eau chaude.

Les charges afférentes aux balcons, loggias, jardins et terrasses, s'il en existe, dont la jouissance est attribuée à certains copropriétaires, incomberont exclusivement à ces derniers, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces balcons, loggias, jardins et terrasses.

Ces derniers sont des parties communes à usage privatif.

SECTION II - CHARGES GENERALES

1° - DEFINITION

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a/ - les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété, avec ses abords et clôtures ;

b/ - les frais d'entretien, de réfection, de remplacement des réseaux généraux de distribution d'eau, pour la partie commune à tous les logements, d'électricité, et de gaz, s'il y a lieu - des réseaux d'égouts et d'assainissement, le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers ;

c/ - les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs aux équipements généraux ;

d/ - les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte, passage, allées, dégagements, circulations des aires de stationnement non affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ou d'un bâtiment particulier ;

e/ - les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs, et notamment des éléments d'équipements installés dans lesdits jardins et espaces libres ;

f/ - les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation des locaux à l'usage des services communs généraux, ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires, et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges et notamment, s'il existe un gardien : du logement du gardien, de la loge de celui-ci, et du parking extérieur qui lui a été éventuellement affecté ;

g/ - les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles, à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment ;

h/ - les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la quatrième partie ci-après ;

I/ - les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires (et du conseil syndical), honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires ;

J/ - les impôts, contributions et taxes, salaires, congés payés et indemnités éventuelles, relatifs au contrat de travail d'un gardien éventuel et ceux sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" et même celles afférentes aux "parties privatives" tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2°/ - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les parties communes générales contenues dans leurs lots, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division établi ci-dessus, à l'exception de la réserve prévue ci-dessus dans l'hypothèse où l'un des bâtiments appartiendrait à un seul propriétaire assurant lui-même la gestion de son bâtiment, au sujet des honoraires du syndic et frais de fonctionnement spécifiques à chaque bâtiment conformément au tableau global ci-après.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

Nota : Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

SECTION III - CHARGES SPECIALES

A - CHARGES AFFERENTES A CHAQUE BATIMENT A et B

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes à chaque bâtiment comprennent :

a) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des canalisations, gaines, conduites, branchements, constituent des charges communes spéciales à chaque bâtiment telles qu'elles sont définies ci-dessus.

b) Les frais de ravalement des façades, de nettoyage, de peinture des extérieurs, des fenêtres, de leurs fermetures et, s'il en existe, des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot privatif.

c) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des entrées, dégagements et locaux communs de chaque bâtiment.

d) Les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment tels que les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment. La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment d'électricité, d'eau etc... Les primes d'assurances particulières s'il y a lieu. Et généralement les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments.



La montée du bâtiment B objets des présentes, ainsi que les locaux annexes desservis par cette cage (local deux roues, local poubelles, local entretien) constitueront des parties communes spéciales de la copropriété, réservées au seul usage des 8 logements de la montée du bâtiment B objet des présentes

2°/ - REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties bâtiment par bâtiment entre les copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier, au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots dans chaque bâtiment.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants-droit ou préposés ou locataire, supporteront la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

Les charges générales et les charges communes spéciales à chaque bâtiment A et B, correspondent aux tantièmes des parties communes générales et aux tantièmes des parties communes spéciales, le tableau récapitulatif figure ci-dessus à la suite du descriptif des lots.

B - CHARGES SPECIALES DES SOUS-SOLS

1°/ - DEFINITION

Les charges spéciales des sous-sols comprennent :

- Les frais d'entretien et de réfection des locaux affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires de lots situés aux sous-sols,
- Les frais d'entretien et de réfection ou de remplacement du matériel et équipement contre l'incendie des sous-sols de chaque bâtiment, des locaux et des installations de ventilation, et des réseaux de distribution d'eau, d'électricité particuliers aux sous-sols,
- Les frais d'entretien, de réfection et de reconstruction des aires de circulation, allées de dégagement, de la rampe d'accès au sous-sol et de la porte permettant l'accès des véhicules au sous-sol.
- Les frais relatifs à l'éclairage des circulations et allées de dégagement des véhicules, des montées d'escaliers menant au rez-de-chaussée, de la rampe d'accès au sous-sol et de la porte permettant l'accès des véhicules au sous-sol.

Et généralement toutes les dépenses intéressant les lots situés aux sous-sols et leur utilisation, et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement de copropriété.

2° - REPARTITION

Les charges des sous-sols sont réparties entre l'ensemble des lots situés aux sous-sols y compris les lots numéros 108 et 109 situé dans la rampe d'accès.

Les charges générales et les charges communes spéciales aux sous-sols, correspondent aux tantièmes des parties communes générales et aux tantièmes des parties communes spéciales, le tableau récapitulatif figure ci-dessus à la suite du descriptif des lots.

C - CHARGES SPECIALES DE COUR COMMUNE

Les charges générales et les charges communes spéciales à la cour commune, correspondent aux tantièmes des parties communes générales et aux tantièmes des parties communes spéciales, le tableau récapitulatif figure ci-dessus à la suite du descriptif des lots.

D - CHARGES SPECIALES D'ESCALIER

1°/- DEFINITION

Ces charges comprennent :

- Les frais d'entretien des montées, des paliers et des dégagements,
- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier à partir du rez-de-chaussée, de ses paliers, des dégagements, circulations et sas d'accès, y compris les différentes portes d'accès, à partir du 1^{er} niveau.
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches de l'escalier, du sol et des paliers,
- L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires,
- Les dépenses de fonctionnement de cet appareil : consommation d'électricité, location ou achat de compteurs pour l'ascenseur, révision périodique,
- L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs,
- L'abonnement téléphonique.

Et généralement toutes les dépenses relatives à la montée, à l'ascenseur, à leurs équipements et accessoires (paillason ...).

2°/- REPARTITION

Les charges ci-dessus définies sont réparties entre les lots desservis par les ascenseurs à l'exception des lots situés au rez-de-chaussée.

Le tableau récapitulatif de ces charges figure ci-après.

E - CHARGES SPECIALES D'ASCENSEUR

1°/- DEFINITION

Ces charges comprennent :

Pour la cage d'ascenseur :

- a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.
- b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.
- c) Le coût du contrôle technique périodique.
- d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

Pour l'ascenseur :

- a) les frais de fonctionnement,
- b) le coût du contrôle technique,
- c) le coût de la mise en conformité,
- d) la mise en place d'un dispositif de sécurité.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de cet ascenseur.

2°/- REPARTITION

Les charges ci-dessus définies sont réparties entre les lots desservis par les ascenseurs à l'exception des lots situés au rez-de-chaussée.

Le tableau récapitulatif de ces charges figure ci-après.

Handwritten signature and initials, possibly 'B' and '1'.

F - CHARGES DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE

1°/ - DEFINITION

*** Les charges de chauffage collectif comprennent :**

- Les dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et même de remplacement des installations de chauffage collectif.
- Le prix du combustible et de l'énergie nécessaires à la fourniture de chaleur.
- Le salaire du technicien chargé de la conduite de l'installation et les charges sociales y afférentes ou facturation de l'entreprise exploitante.
- Les dépenses entraînées par le système de télésurveillance, s'il en existe.

*** Les charges d'eau chaude sanitaire comprennent :**

- Les dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et même de remplacement des installations de production d'eau chaude sanitaire : installation des panneaux solaires et installation au niveau de la chaufferie (y compris l'adoucisseur) le tout s'il en existe.
- Les frais afférents aux compteurs divisionnaires d'eau chaude et aux produits adoucissants.
- Le salaire du technicien chargé de la conduite de l'installation et les charges sociales y afférentes ou facturation de l'entreprise exploitante.

2°/ - REPARTITION

Le comptage est individuel pour chaque logement au réel de la consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

*** frais communs liés à la partie fixe de l'entretien de la chaudière et du local chaufferie :** à répartir au prorata des charges chauffage ;

*** frais individuels liés à la partie variable de la distribution et du stockage :** à répartir en fonction de compteurs individuels d'énergie et d'eau chaude sanitaire.

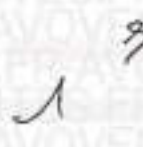
Les deux commerces (lots 1 et 2) ont un chauffage indépendant: ils ne participent donc pas aux charges chauffage

Le tableau récapitulatif de ces charges figure ci-après.

TABLEAU DES CHARGES

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Esc.		Asc.		Chauffage
				A	B	A	B	
1	A	RdC	Commerce 01	-	-	-	-	-
2	A	RdC	Commerce 02	-	-	-	-	-
3	A	1 ^{er}	Appartement 03	22	-	22	-	30
4	A	1 ^{er}	Appartement 04	19	-	19	-	26
5	A	1 ^{er}	Appartement 05	19	-	19	-	26
6	A	1 ^{er}	Appartement 06	20	-	20	-	28
7	A	1 ^{er}	Appartement 07	16	-	16	-	23
8	A	1 ^{er}	Appartement 08	15	-	15	-	20
9	A	1 ^{er}	Appartement 09	15	-	15	-	20
10	A	1 ^{er}	Appartement 10	14	-	14	-	19
11	A	1 ^{er}	Appartement 11	14	-	14	-	19

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Esc.		Asc.		Chauffage
				A	B	A	B	
12	A	2ème	Appartement 12	25	-	25	-	30
13	A	2ème	Appartement 13	22	-	22	-	26
14	A	2ème	Appartement 14	22	-	22	-	26
15	A	2ème	Appartement 15	24	-	24	-	28
16	A	2ème	Appartement 16	19	-	19	-	23
17	A	2ème	Appartement 17	17	-	17	-	20
18	A	2ème	Appartement 18	17	-	17	-	20
19	A	2ème	Appartement 19	16	-	16	-	19
20	A	2ème	Appartement 20	16	-	16	-	19
21	A	3ème	Appartement 21	29	-	29	-	30
22	A	3ème	Appartement 22	25	-	25	-	26
23	A	3ème	Appartement 23	25	-	25	-	26
24	A	3ème	Appartement 24	27	-	27	-	28
25	A	3ème	Appartement 25	22	-	22	-	23
26	A	3ème	Appartement 26	20	-	20	-	20
27	A	3ème	Appartement 27	19	-	19	-	20
28	A	3ème	Appartement 28	18	-	18	-	19
29	A	3ème	Appartement 29	18	-	18	-	19
30	A	4ème	Appartement 30	32	-	32	-	30
31	A	4ème	Appartement 31	29	-	29	-	26
32	A	4ème	Appartement 32	46	-	46	-	42
33	A	4ème	Appartement 33	25	-	25	-	23
34	A	4ème	Appartement 34	43	-	43	-	40
35	A	4ème	Appartement 35	24	-	24	-	22
36	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
37	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
38	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
39	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
40	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
41	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
42	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
43	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
44	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
45	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
46	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
47	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
48	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
49	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
50	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
51	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
52	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Esc.		Asc.		Chauffage
				A	B	A	B	
53	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
54	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
55	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
56	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
57	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
58	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
59	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
60	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
61	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
62	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
63	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
64	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
65	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
66	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
67	Sous-sol	2e S-sol	Cave	1	-	1	-	-
68	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°33-34	7	-	7	-	-
69	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°35-36	7	-	7	-	-
70	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°37-38	7	-	7	-	-
71	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°39-40	8	-	8	-	-
72	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°41-42	7	-	7	-	-
73	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°43-44	7	-	7	-	-
74	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°45-46	7	-	7	-	-
75	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°47-48	7	-	7	-	-
76	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°49-50	7	-	7	-	-
77	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°51-52	7	-	7	-	-
78	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°53	5	-	5	-	-
79	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°54	5	-	5	-	-
80	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°55	5	-	5	-	-
81	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°56	5	-	5	-	-
82	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°57	5	-	5	-	-
83	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°58	5	-	5	-	-
84	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°59	5	-	5	-	-
85	Sous-sol	2e S-sol	Garage n°60	5	-	5	-	-
86	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°112	6	-	6	-	-
87	Sous-sol	2e S-sol	Parking n°113	6	-	6	-	-
88	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°1-2	5	-	5	-	-
89	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°3-4	5	-	5	-	-
90	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°5-6	6	-	6	-	-
91	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°7-8	6	-	6	-	-
92	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°9-10	6	-	6	-	-
93	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°11-12	7	-	7	-	-

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Esc.		Asc.		Chauffage
				A	B	A	B	
94	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°13-14	7	-	7	-	-
95	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°15-16	7	-	7	-	-
96	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°17-18	7	-	7	-	-
97	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°19-20	7	-	7	-	-
98	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°21-22	6	-	6	-	-
99	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°23-24	6	-	6	-	-
100	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Parking n°25	4	-	4	-	-
101	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Parking n°26	4	-	4	-	-
102	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Parking n°27	4	-	4	-	-
103	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Parking n°28	4	-	4	-	-
104	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°29	5	-	5	-	-
105	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°30	5	-	5	-	-
106	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°31	5	-	5	-	-
107	Sous-sol	1 ^{er} S-Sol	Garage n°32	5	-	5	-	-
108	Sous-sol	RdC	Garage n°6	-	-	-	-	-
109	Sous-sol	RdC	Garage n°5	-	-	-	-	-
110	CC	RdC	Garage n°1	-	-	-	-	-
111	CC	RdC	Garage n°2	-	-	-	-	-
112	CC	RdC	Garage n°3	-	-	-	-	-
113	CC	RdC	Garage n°4	-	-	-	-	-
114	B	1 ^{er}	Appartement 115	-	90	-	90	21
115	B	1 ^{er}	Appartement 116	-	39	-	39	9
116	B	1 ^{er}	Appartement 117	-	66	-	66	15
117	B	2ème	Appartement 118	-	106	-	106	21
118	B	2ème	Appartement 119	-	46	-	46	9
119	B	2ème	Appartement 120	-	78	-	78	15
120	B	3ème	Appartement 121	-	149	-	149	26
121	B	3ème	Appartement 122	-	121	-	121	21
122	B	4ème	Appartement 123	-	168	-	168	26
123	B	4ème	Appartement 124	-	137	-	137	21
124	CC	RdC	Parking n°1	-	-	-	-	-
125	CC	RdC	Parking n°2	-	-	-	-	-
126	CC	RdC	Parking n°3	-	-	-	-	-
127	CC	RdC	Parking n°4	-	-	-	-	-
128	CC	RdC	Parking n°5	-	-	-	-	-

1

S

N° de Lot	Bâtiment	Situation	Désignation	Esc.		Asc.		Chauffage
				A	B	A	B	
129	CC	RdC	Parking n°6	-	-	-	-	-
130	CC	RdC	Parking n°7	-	-	-	-	-
131	CC	RdC	Parking n°8	-	-	-	-	-
132	CC	RdC	Parking n°9	-	-	-	-	-
133	CC	RdC	Parking n°10	-	-	-	-	-
TOTALS				1000	1000	1000	1000	1000

SECTION IV. – DISPOSITIONS PARTICULIERES

A / - DEPENSES AFFERENTES AUX ELEMENTS MITOYENS

Les dépenses de toutes natures intéressant les cloisons et autres éléments séparatifs mitoyens, ainsi qu'il est dit sous le paragraphe "PARTIES PRIVATIVES" ci-dessus, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens.

Pour chacun d'eux, la contribution définitive aux dépenses de mitoyenneté aura lieu selon les règles applicables aux charges communes ou privatives, selon que la mitoyenneté considérée constitue l'accessoire d'une partie commune ou d'une partie privative. Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages non imputables aux copropriétaires mitoyens se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

B / - RECONSTRUCTION PARTIELLE

En cas de construction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées, bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

C / - REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparations 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.

D / - AGGRAVATION DES DEPENSES

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

E / - FRAIS DE PROCES

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages-intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévue.

F / - EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par chaque copropriétaire individuellement et électriquement.

G / - EAU FROIDE

A défaut de compteurs individuels, la consommation d'eau froide sera répartie entre les copropriétaires des lots approvisionnés, au prorata de leur quote-part dans les parties communes générales, considéré à partir du relevé du ou des compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

H / - DEPENSES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot. Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

I / - ENTRETIEN DES TERRASSES ET BALCONS

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif des terrasses ou balcons, (s'il en existe), auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous contrôle du syndic et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes, dont notamment les dépenses d'étanchéité, sont à la charge des copropriétaires du bâtiment.

CHAPITRE IV – REGLEMENT – PROVISIONS – FONDS DE PREVOYANCE **- GARANTIE**

SECTION I -

Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions du budget prévisionnel égales au quart du budget voté, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

3°/ - Des provisions pour des 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 du 17 Mars 1967.

Les conditions seront fixées par l'assemblée.

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

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical et dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

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

SECTION II -

A/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

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 de l'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

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

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires.

B/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires, en application notamment des dispositions des articles 55 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, par le privilège immobilier spécial résultant de l'article 2103 du Code Civil et prévu par l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Pour la mise en œuvre 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.

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

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

D/ - Aucun propriétaire 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, ou de toute autre façon; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

CHAPITRE V - MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1° - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

Handwritten signature and initials, possibly 'S' and 'J'.

2°/ - CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3°/ - MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »

4°/- MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

5°/- NOTIFICATION AU SYNDIC

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux propriétaires ou titulaires d'un droit réel sur un lot sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. - En cas d'indivision de la propriété d'un lot pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement 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 des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nu-proprétaires et usufruitiers seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou 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.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; il en sera de même du bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation.

SECTION III - LOCATION - AUTORISATION D'OCCUPER

A / Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage de l'immeuble, ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du chapitre II de la troisième partie ci-après, et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

B / Le copropriétaire bailleur reste solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit.

Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

SECTION IV - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

1°/ - Au syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,

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

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

SECTION V - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndicat principal a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER VILLA GABRIELLA**.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le premier bâtiment l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Pour la gestion des frais et charges afférents à chacun des bâtiments, il peut être convenu de créer pour chacun d'entre eux ou même un seul d'entre eux un syndicat secondaire.

La décision de constituer un syndicat secondaire doit être prise par les copropriétaires dont les lots composent le ou les bâtiments concernés.

Il appartient néanmoins à l'assemblée du syndicat principal d'apprécier l'opportunité de procéder à une modification du règlement de copropriété de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** en vue de tenir compte de la création d'un syndicat ou de syndicats secondaires.

Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué. Il ne peut toutefois pas empiéter sur les pouvoirs du syndicat principal sur les parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. La création d'un syndicat secondaire amène automatiquement une spécialisation des charges communes afférant au seul bâtiment pour lequel il a été créé.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile.

Tous les membres du syndicat secondaire font nécessairement partie de l'assemblée générale du syndicat principal.

Chaque syndicat secondaire doit tenir une assemblée générale distincte de celle du syndicat principal.

Seul le représentant légal du syndicat secondaire peut agir en justice en son nom aux fins d'assurer la défense des intérêts relevant du bâtiment seul.

SECTION II - IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Aux termes des articles 52 et 53 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014, désormais codifiés aux articles L 711-1 à L 711-7 du code de la construction et de l'habitation, il a été prévu l'immatriculation des syndicats de copropriétaires.

La loi institue un registre tenu par un établissement public, auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires. - Cette obligation ne concerne que les d'immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Par ailleurs, les petites copropriétés visées à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 (syndicats comportant moins de 10 lots à usage de logements, de bureaux, ou de commerce, dont le budget prévisionnel moyen est inférieur à 15.000 €, sur une période de trois exercices consécutifs), peuvent faire l'objet d'une adaptation quant à ces obligations.

- Doivent figurer au registre des informations permettant d'identifier le syndicat et notamment (nom, adresse, date de création du syndicat, nombre et la nature des lots, et le cas échéant, le nom du syndic) , et de connaître les caractéristiques financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti.

- La réalisation des démarches d'immatriculation du syndicat incombe au syndic, ou au notaire pour les immeubles mis en copropriété.

- Le syndic est tenu de déclarer toute modification des données figurant au registre. - Le défaut d'immatriculation et de mise à jour des données pourra donner lieu, après mise en demeure restée sans effet pendant un mois, à l'application d'une astreinte à l'encontre du syndic.

Par ailleurs, les syndicats de copropriétaires ne pourront bénéficier de subventions publiques que s'ils sont immatriculés au registre et si les données sont actualisées

- Les syndicats de copropriétaires devront être immatriculés selon un calendrier fixé par la loi :

- * avant le 31 décembre 2016 pour les syndicats comportant plus de 200 lots
- * avant le 31 décembre 2017 pour les syndicats comportant plus de 50 lots
- * avant le 31 décembre 2018 pour les autres syndicats.

Après le 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétés des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété sont immatriculés dès publication du règlement et de l'état descriptif de division, quel que soit le nombre de lots.

Précision étant ici faite que les conditions d'application doivent être précisées par décret en conseil d'Etat

CHAPITRE II – ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - DROIT DE VOTE – SPECIALISATION DES DECISIONS

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblée composée par les copropriétaires membres dudit syndicat, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède, en vertu du présent règlement et de l'état descriptif de division, de quotes-parts dans les parties communes générales.

- Cependant, lorsque la question débattue concernera des dépenses relatives à des parties de l'immeuble ou à des services collectifs ou des éléments d'équipement faisant l'objet d'une répartition spéciale des charges, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter les décisions concernant des dépenses, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Bien entendu, les copropriétaires ne pourront pas non plus s'immiscer dans la gestion ou l'administration des parties privatives dont ils ne sont pas propriétaires.

- Le nombre des voix et les majorités exigées pour le vote des décisions de l'assemblée en application des articles ci-après seront calculés en tenant compte s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965, à savoir :

"Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires."

Etant observé que l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 édicte que « Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi », et qu'en conséquence les abstentions ne sont pas prises en compte dans le calcul de la majorité.

SECTION II - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

A / - PROCEDURE DE CONVOCATION

1 - Tous les copropriétaires membres du syndicat devront être convoqués à l'assemblée de celui-ci, dans les conditions ci-après.

2 - Les copropriétaires du syndicat se réuniront en assemblée générale au plus tard dans l'année où le syndicat aura pris naissance.

Lors de 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.

3 - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.



3

4 - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par son Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires membres du même syndicat particulier, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967.

La demande devra être adressée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec indications précises des questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale est demandée.

5 - Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par le Président du Conseil Syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic, restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsque le Président du Conseil Syndical ne procédera pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire pourra alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Dans cette dernière hypothèse 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.

Une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et le cas échéant au Président du Conseil Syndical.

6 - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

7 - Les convocations pourront également, et dans les mêmes conditions de délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

8 - Dans l'hypothèse visée à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les convocations et les notifications seront faites aux associés dans les conditions de l'article 12 du décret précité.

9 - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre V section 1 ci-dessus "Mutation de Propriété", les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic par l'ancien propriétaire.

10 - Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre V section 2 "Indivision Démembrement de la propriété". Faute par eux de procéder à cette désignation les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

11 - De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus à la section 2 "Indivision Démembrement de la Propriété", toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier comme un bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

B / - CONTENU DES CONVOCATIONS ET DOCUMENTS ANNEXES :

- Les convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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 ses 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 la réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

- Conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour :

Pour la validité de la décision :

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 ;

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 ; ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

8) 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 numéro 65-557 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.

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.

La personne qui convoque l'assemblée générale devra, en même temps, notifier aux membres de cette assemblée les documents annexes ci-dessus prévus.

Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée, pendant le délai s'écoulant entre les convocations de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges seront tenus à la disposition de tous les copropriétaires, par le Syndic, au moins un jour ouvré selon les modalités définies par l'Assemblée Générale.

Celle-ci pourra décider que la consultation aura lieu un jour où le Syndic recevra le Conseil Syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au Conseil Syndical. Toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'Assemblée Générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

SECTION 3 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale se réunira au lieu fixé par la convocation.

Au début de chaque réunion, l'Assemblée élira son président et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote entre les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En cas de nouvelle égalité, le président et les scrutateurs seront désignés par le sort entre les mêmes copropriétaires.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée, mêmes s'ils sont copropriétaires.

Toutefois, dans le cas prévu à la section 2 ci-dessus "Convocation des Assemblées", l'assemblée générale sera présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, prise à la majorité prévue au A ci-après "Décisions Ordinaires" de la présente section, le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance.

Tout copropriétaire pourra déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat, par simple lettre ou pouvoir sous seing privé.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire pourra recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du Syndicat.

Par ailleurs, le Syndic, son conjoint et ses préposés, ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre 5 Section 2 "Indivision-Démembrement de la propriété" du présent règlement seront applicables.

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

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposeront compte tenu des dispositions visées sous la section 1 ci-dessus "Droit de Vote".

Cette feuille sera émargée par chacun des membres présents de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le Président de l'assemblée et annexée avec les pouvoirs à l'original du procès-verbal de séance. Elle sera conservée par le syndic et devra être communiquée à tout copropriétaire concerné par la décision le requérant.

Il ne pourra être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure où les notifications prévues à la section ci-dessus "Convocations des Assemblées" auront été effectuées conformément à leurs dispositions.

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

Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès-verbal signé à la fin de la séance par le Président, par le secrétaire et par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 à savoir :

Le procès-verbal comportera le texte de chaque délibération, il indiquera le résultat de chaque vote et précisera les noms des copropriétaires ou associés qui se seront opposés à la décision de l'assemblée et leur nombre de voix et de ceux qui se seront abstenus et leur nombre de voix.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, il mentionnera les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet par le syndic. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

A/ - DECISIONS ORDINAIRES :

1 - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus, et surtout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant les parties communes qui rentrent dans l'objet du même syndicat pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi et le présent règlement ou pour lesquelles il est renvoyé à l'assemblée sans autres précisions.

2 - Les décisions visées ci-dessus, seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B / - DECISIONS PRISES DANS DES CONDITIONS PARTICULIERES DE MAJORITE :

1 - Les copropriétaires par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation de pouvoirs visée à l'article 25-a de la loi du 10 Juillet 1965 et notamment à l'effet de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à savoir que :

"Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25-a de la loi du 10 Juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le 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. Il sera tenu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation".

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes et conformes à la destination de l'immeuble, le tout sous réserve de l'application des dispositions particulières à cet égard du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et, s'il y a lieu, des membres du Conseil Syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution de travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi de 1965, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du Comité Consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article ter de la loi no 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'il ne relève de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiel.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

2 - Les décisions visées ci-dessus ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires concernés (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée sera appelée à statuer dans les conditions prévues au deuxième des décisions ordinaires.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, ainsi qu'il est énoncé sous le A de la présente section ci-dessus "Contenu des Convocations", n'auront pas à être renouvelées.

Toutefois, si dans l'assemblée qui n'a pu prendre de décision, faute de majorité, le 1/3 au moins des tantièmes sont présents ou représentés, il pourra être procédé immédiatement à une seconde délibération et l'assemblée pourra statuer dans les conditions prévues au deuxième des décisions ordinaires.

C / - DECISIONS EXTRAORDINAIRES :

1 - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au premier de l'article précédent.

b) compléter ou modifier le règlement de copropriété, dans ses dispositions concernant simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) décider de travaux comportant transformation addition, ou amélioration dont il est question ci-après sous le chapitre "AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATION", à l'exception de ceux visés au e, g, h et i du B "Décisions prises dans les conditions particulières de majorités" ci-dessus visé.

2 - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des membres composant la collectivité des copropriétaires concernés représentant au moins les deux tiers des voix de ladite collectivité.

A ce sujet, il est ici précisé que, conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965: « L'Assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. Dans ce cas, la publication de ces modifications sera effectuée au droit fixe d'enregistrement ».

D / - DECISIONS PRISES A L'UNANIMITE

L'assemblée ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité des copropriétaires concernés, décider :

- La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voix y attachées sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 Juillet 1965.

- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

D'une façon générale, le même syndicat particulier ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Toutefois, conformément à l'article 26-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et par dérogation au paragraphe qui précède, l'Assemblée Générale pourra décider, à la double majorité qualifiée prévue au 1^{er} alinéa dudit article, 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 des différents bâtiments de l'immeuble.

Lorsque l'Assemblée Générale aura décidé d'installer un dispositif prévu à l'article 26-1, elle déterminera également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale des différents bâtiments de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture des différents bâtiments de l'immeuble en dehors de ces périodes ne pourra être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans les conditions spéciales déterminées au chapitre ci-après "RECONSTRUCTION".

E / - EFFETS DE DECISIONS ET CONTESTATIONS :

1 - Le syndic adressera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal à chacun des copropriétaires.

2 - Cette notification devra mentionner le résultat des votes et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965 à savoir :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 sera suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois précité".

3 - En ce qui concerne les opposants et défaillants cette notification sera de plus, certifiée par le syndic. Elle pourra en outre être remise contre récépissé.

Le tout conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, ainsi qu'il est dit sous la section ci-dessus "Mutations de propriété".

4 - Les décisions régulièrement prises obligeront les copropriétaires concernés, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

CHAPITRE III- CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 21 du 10 juillet 1965 modifié, un Conseil Syndical assurera une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, assistera le Syndic et contrôlera sa gestion.

Le Conseil Syndical donnera en outre son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le Syndicat pour lesquels il sera consulté ou dont il se saisira lui-même.

Les membres du Conseil Syndical seront désignés par l'Assemblée Générale par les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le 1^{er} alinéa de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les accédants, ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale sera nommée en qualité de membre du Conseil Syndical, elle pourra s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne pourront être membres du Conseil Syndical. Les dispositions du présent alinéa ne seront pas applicables au Syndicats coopératifs.

Le Conseil Syndical élira son président parmi ses membres.

Lorsque l'Assemblée Générale ne parviendra pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du Conseil Syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, sera notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des Syndicats coopératifs, l'Assemblée Générale pourra décider une délibération spéciale, à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, de ne pas instituer de Conseil Syndical. La décision contraire sera prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'Assemblée Générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic, pourra avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du Conseil Syndical; il pourra également constater l'impossibilité de constituer un Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi précitée, arrêtera le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Le Conseil Syndical pourra prendre connaissance, et copie à sa demande et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le Conseil Syndical recevra, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Le Conseil Syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de sa mission constituent des dépenses courantes d'administration supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Le Conseil Syndical rendra compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

CHAPITRE II – ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - DROIT DE VOTE – SPECIALISATION DES DECISIONS

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblée composée par les copropriétaires membres dudit syndicat, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède, en vertu du présent règlement et de l'état descriptif de division, de quotes-parts dans les parties communes générales.

- Cependant, lorsque la question débattue concernera des dépenses relatives à des parties de l'immeuble ou à des services collectifs ou des éléments d'équipement faisant l'objet d'une répartition spéciale des charges, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter les décisions concernant des dépenses, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Bien entendu, les copropriétaires ne pourront pas non plus s'immiscer dans la gestion ou l'administration des parties privatives dont ils ne sont pas propriétaires.

- Le nombre des voix et les majorités exigées pour le vote des décisions de l'assemblée en application des articles ci-après seront calculés en tenant compte s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965, à savoir:

"Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires."

Etant observé que l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 édicte que « Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi », et qu'en conséquence les abstentions ne sont pas prises en compte dans le calcul de la majorité.

SECTION II - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

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

A / - PROCEDURE DE CONVOCATION

1 - Tous les copropriétaires membres du syndicat devront être convoqués à l'assemblée de celui-ci, dans les conditions ci-après.

2 - Les copropriétaires du syndicat se réuniront en assemblée générale au plus tard dans l'année où le syndicat aura pris naissance.

Lors de 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.

3 - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.

4 - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par son Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires membres du même syndicat particulier, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967.

La demande devra être adressée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec indications précises des questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale est demandée.

5 - Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par le Président du Conseil Syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic, restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsque le Président du Conseil Syndical ne procédera pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire pourra alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Dans cette dernière hypothèse 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.

Une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et le cas échéant au Président du Conseil Syndical.

6 - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

7 - Les convocations pourront également, et dans les mêmes conditions de délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

8 - Dans l'hypothèse visée à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les convocations et les notifications seront faites aux associés dans les conditions de l'article 12 du décret précité.

9 - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre V section 1 ci-dessus "Mutation de Propriété", les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic par l'ancien propriétaire.

10 - Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre V section 2 "Indivision Démembrement de la propriété". Faute par eux de procéder à cette désignation les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

11 - De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus à la section 2 "Indivision Démembrement de la Propriété", toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier comme un bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

B / - CONTENU DES CONVOCATIONS ET DOCUMENTS ANNEXES

- Les convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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 ses 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 la réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

- Conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiées en même temps que l'ordre du jour :

Pour la validité de la décision :

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 ;

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 ;

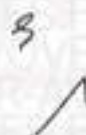
5) - Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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 ; ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

8) - 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 numéro 65-557 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.

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.

La personne qui convoque l'assemblée générale devra, en même temps, notifier aux membres de cette assemblée les documents annexes ci-dessus prévus.

Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée, pendant le délai s'écoulant entre les convocations de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges seront tenus à la disposition de tous les copropriétaires, par le Syndic, au moins un jour ouvré selon les modalités définies par l'Assemblée Générale.

Celle-ci pourra décider que la consultation aura lieu un jour où le Syndic recevra le Conseil Syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au Conseil Syndical. Toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'Assemblée Générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

SECTION III - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale se réunira au lieu fixé par la convocation.

Au début de chaque réunion, l'Assemblée élira son président et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote entre les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En cas de nouvelle égalité, le président et les scrutateurs seront désignés par le sort entre les mêmes copropriétaires.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée, mêmes s'ils sont copropriétaires.

Toutefois, dans le cas prévu à la section 2 ci-dessus "Convocation des Assemblées", l'assemblée générale sera présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, prise à la majorité prévue au A ci-après "Décisions Ordinaires" de la présente section, le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance.

Tout copropriétaire pourra déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat, par simple lettre ou pouvoir sous seing privé.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire pourra recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du Syndicat.

Par ailleurs, le Syndic, son conjoint et ses préposés, ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre 5 Section 2 "Indivision-Démembrement de la propriété" du présent règlement seront applicables.

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

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposeront compte tenu des dispositions visées sous la section 1 ci-dessus "Droit de Vote".

Cette feuille sera émarginée par chacun des membres présents de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le Président de l'assemblée et annexée avec les pouvoirs à l'original du procès-verbal de séance. Elle sera conservée par le syndic et devra être communiquée à tout copropriétaire concerné par la décision le requérant.

Il ne pourra être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure où les notifications prévues à la section ci-dessus "Convocations des Assemblées" auront été effectuées conformément à leurs dispositions.

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

Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès-verbal signé à la fin de la séance par le Président, par le secrétaire et par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 à savoir :

Le procès-verbal comportera le texte de chaque délibération, il indiquera le résultat de chaque vote et précisera les noms des copropriétaires ou associés qui se seront opposés à la décision de l'assemblée et leur nombre de voix et de ceux qui se seront abstenus et leur nombre de voix.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, il mentionnera les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet par le syndic. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

A/ - DECISIONS ORDINAIRES :

1 - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus, et surtout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant les parties communes qui rentrent dans l'objet du même syndicat pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi et le présent règlement ou pour lesquelles il est renvoyé à l'assemblée sans autres précisions.

2 - Les décisions visées ci-dessus, seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B / - DECISIONS PRISES DANS DES CONDITIONS PARTICULIERES DE MAJORITE :

1 - Les copropriétaires par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation de pouvoirs visée à l'article 25-a de la loi du 10 Juillet 1965 et notamment à l'effet de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à savoir que :



"Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25-a de la loi du 10 Juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le 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. Il sera tenu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation".

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes et conformes à la destination de l'immeuble, le tout sous réserve de l'application des dispositions particulières à cet égard du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et, s'il y a lieu, des membres du Conseil Syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution de travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi de 1965, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du Comité Consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi no 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'il ne relève de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiel.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

2 - Les décisions visées ci-dessus ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires concernés (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée sera appelée à statuer dans les conditions prévues au deuxième des décisions ordinaires.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, ainsi qu'il est énoncé sous le A de la présente section ci-dessus "Contenu des Convocations", n'auront pas à être renouvelées.

Toutefois, si dans l'assemblée qui n'a pu prendre de décision, faute de majorité, le 1/3 au moins des tantièmes sont présents ou représentés, il pourra être procédé immédiatement à une seconde délibération et l'assemblée pourra statuer dans les conditions prévues au deuxième des décisions ordinaires.

C / - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

1 - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

- a) décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au premier de l'article précédent,
- b) compléter ou modifier le règlement de copropriété, dans ses dispositions concernant simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,
- c) décider de travaux comportant transformation addition, ou amélioration dont il est question ci-après sous le chapitre "AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATION", à l'exception de ceux visés au e, g, h et i du B "Décisions prises dans les conditions particulières de majorités" ci-dessus visé.

2 - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des membres composant la collectivité des copropriétaires concernés représentant au moins les deux tiers des voix de ladite collectivité.

A ce sujet, il est ici précisé que, conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965: « l'Assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. Dans ce cas, la publication de ces modifications sera effectuée au droit fixe d'enregistrement ».

D / - DECISIONS PRISES A L'UNANIMITE

L'assemblée ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité des copropriétaires concernés, décider :

- La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voix y attachées sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 Juillet 1965.
- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

D'une façon générale, le même syndicat particulier ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Toutefois, conformément à l'article 26-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et par dérogation au paragraphe qui précède, l'Assemblée Générale pourra décider, à la double majorité qualifiée prévue au 1^{er} alinéa dudit article, 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 des différents bâtiments de l'immeuble.

Lorsque l'Assemblée Générale aura décidé d'installer un dispositif prévu à l'article 26-1, elle déterminera également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale des différents bâtiments de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture des différents bâtiments de l'immeuble en dehors de ces périodes ne pourra être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans les conditions spéciales déterminées au chapitre ci-après "RECONSTRUCTION".



E / - EFFETS DE DECISIONS ET CONTESTATIONS

1 - Le syndic adressera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal à chacun des copropriétaires.

2 - Cette notification devra mentionner le résultat des votes et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965 à savoir :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 sera suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois précité".

3 - En ce qui concerne les opposants et défaillants cette notification sera de plus, certifiée par le syndic. Elle pourra en outre être remise contre récépissé.

Le tout conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, ainsi qu'il est dit sous la section ci-dessus "Mutations de propriété".

4 - Les décisions régulièrement prises obligeront les copropriétaires concernés, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 21 du 10 juillet 1965 modifié, un Conseil Syndical assurera une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, assistera le Syndic et contrôlera sa gestion.

Le Conseil Syndical donnera en outre son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le Syndicat pour lesquels il sera consulté ou dont il se saisira lui-même.

Les membres du Conseil Syndical seront désignés par l'Assemblée Générale par les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le 1^{er} alinéa de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les accédants, ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale sera nommée en qualité de membre du Conseil Syndical, elle pourra s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne pourront être membres du Conseil Syndical. Les dispositions du présent alinéa ne seront pas applicables au Syndicats coopératifs.

Le Conseil Syndical élira son président parmi ses membres.

Lorsque l'Assemblée Générale ne parviendra pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du Conseil Syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, sera notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des Syndicats coopératifs, l'Assemblée Générale pourra décider une délibération spéciale, à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, de ne pas instituer de Conseil Syndical. La décision contraire sera prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'Assemblée Générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic, pourra avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du Conseil Syndical; il pourra également constater l'impossibilité de constituer un Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi précitée, arrêtera le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Le Conseil Syndical pourra prendre connaissance, et copie à sa demande et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le Conseil Syndical recevra, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Le Conseil Syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de sa mission constituent des dépenses courantes d'administration supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Le Conseil Syndical rendra compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

CHAPITRE IV - SYNDIC

SECTION I - DESIGNATION

Le syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, statuant par vote de décision prise dans les conditions particulières de majorité ainsi qu'il est dit sous la section ci-dessus "Décisions prises dans les conditions particulières de majorité", qui déterminera la durée de ses fonctions sans que celle-ci puisse être supérieure à trois ans.

Un syndic suppléant pourra éventuellement être nommé et révoqué dans les mêmes conditions.

Les fonctions de syndic seront renouvelables.

Les fonctions de syndic pourront être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser le syndicat de son intention, et le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance.

En cas de révocation anticipée du syndic nommé pour une durée déterminée et dont les fonctions ne sont pas rémunérées, celui-ci aurait droit à une indemnisation si sa révocation n'était pas fondée sur un motif légitime.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonction seront provisoirement exercés par son suppléant, s'il en existe ou, s'il y a lieu, par le Président du Conseil Syndical. A défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Les fonctions de syndic seront rémunérées dans les conditions arrêtées par l'assemblée, statuant à la majorité prévue sous le chapitre II section "Tenue des Assemblées Décisions ordinaires" du présent règlement, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les modalités particulières d'exécution du mandat du syndic seront éventuellement fixées.



SECTION II – CHANGEMENT DE SYNDIC

Conformément à l'article 18-2 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée, en cas de changement de Syndic, l'ancien Syndic sera tenu de remettre au nouveau Syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du Syndicat, accompagnés d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. La copie de ce bordereau sera remise au conseil syndical.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien Syndic sera tenu de verser au nouveau Syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du Syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic nouvellement désigné ou le président du Conseil Syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas de la présente section ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

SECTION III - POUVOIR D'ADMINISTRATION GENERALE

Le syndic de sa propre initiative, pourvoit à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparation de toutes les choses et parties communes, à leur conservation, leur garde et leur administration.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée dans les conditions ci-après.

A / - ENTRETIEN ET TRAVAUX

1 - Le syndic pourvoira à l'entretien des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et à leur réfection courante,

- il engagera et congédiera le personnel à cet effet, fixera les conditions de son travail et son salaire suivant les textes ou conventions collectives en vigueur. Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois permanents ou réguliers.

- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967, sixièmement du présent article.

2 - Toutefois, pour la conclusion de tous contrats, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'une administration ou d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires concernés et de convoquer aussitôt l'assemblée ainsi que prévu à l'article 37 du décret de 17 mars 1967.

3 - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 ainsi qu'il a été dit à la section ci-dessus "CONVOCACTION DES ASSEMBLEES". Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur.

4 - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution des ces travaux conformément aux dispositions de la section "USAGES DES PARTIES PRIVATIVES" du présent règlement, et sans préjudice des dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée (article 9).

5 - Le syndic choisira tout conseil ou technicien appelé à prêter son concours au syndic.

6 - 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 les entreprises dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de directeur ou d'administrateur, de salarié ou de préposé.

B / - ADMINISTRATION

1 - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble, ainsi qu'au fonctionnement de ses éléments d'équipement communs et de ses services collectifs, il recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et la congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur, ainsi qu'il est dit au premierement de l'article précédent.

Il procédera à tous encaissements et règlements avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre "REGLEMENT - PROVISIONS" ci-dessus.

2 - Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou de plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs qui seront soumises à l'approbation des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire, et qui s'imposeront aux copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

3 - Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot. Il indiquera les lots qui leur appartiennent et 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.

Il détiendra les archives du syndicat et notamment une expédition, une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble ou au syndicat, il détiendra en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera les copies ou les extraits qu'il certifiera conformes de ces procès-verbaux.



Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret numéro 2001-477 du 30 mai 2001, qui doit permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels d'être exactement et complètement informés de l'état d'entretien de l'immeuble.

Le conseil syndical pourra consulter le carnet d'entretien à tout moment dans les locaux du syndic et les copropriétaires en prendre connaissance selon les modalités à convenir.

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 mentionné ci-dessus.

C / - GESTION :

1 - Le syndic tiendra les comptes et les différents registres. Il présentera annuellement à l'assemblée du syndicat un état des comptes et de la situation de la trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble objet du présent règlement de copropriété. Il tiendra une comptabilité séparée faisant apparaître la situation comptable de chacun des copropriétaires à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du Syndicat.

2 - Il préparera un budget prévisionnel annuel qui sera voté par l'Assemblée Générale.

3 - Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en Banque ou compte de chèques postaux au nom du syndicat et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Il soumettra au vote de l'Assemblée Générale lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat sur lequel seront versées les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision sera prise à la majorité prévue à l'article 25 du 10 Juillet 1965 modifiée.

Le Syndic disposera d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'Assemblée Générale ayant pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du Syndicat.

Faute pour le Syndic de faire délibérer l'Assemblée Générale sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat serait nul de plein droit.

Toutefois les actes qui auraient été passés avec des tiers de bonne foi demeurerait valables.

4 - Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n°70.09 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 devront être observées à savoir ; "toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte pour le règlement des dépenses courantes".

5 - Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues dans les conditions stipulées ci-dessus, au paragraphe: REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIES.

SECTION IV – POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

A / - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, par lequel il aura été nommé, vis à vis des copropriétaires et des tiers, dans les actes civils et en justice.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée, il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toute diligence, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges du syndicat ainsi qu'il a été dit au paragraphe ci-dessus "REGLEMENT - PROVISIONS".

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, le montant des dommages-intérêts ou astreintes qui résulteraient d'une action menée conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, sera touché par le syndic, et dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée et compte tenu des dispositions du chapitre "REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIES" du présent règlement.

B / - Le syndic représentera le syndicat à l'égard de toutes administrations et de tous services. Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'ensemble de l'immeuble qui ne seraient pas recouverts par voie des rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales, en ce qui concerne les parties communes.

C / - Le syndic pour toutes questions d'intérêts communs, représentera le syndicat des copropriétaires :

1 - en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandeur qu'en défendeur dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires, il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents aux parties communes.

2 - dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.

3 - pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

D / - Le syndic ne pourra intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agira d'une action en recouvrement de créances même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1908 et, en cas d'urgence, notamment une demande de procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic devra rendre compte des actions qu'il aura introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont serait saisie une juridiction qui concerne le fonctionnement d'un syndicat, dans lesquels le syndicat serait partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

E / - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion.

Toutefois, l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions visées sous le titre « ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES » Section 3 - sous le B / "Décisions prises dans les conditions particulières de majorité" pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic pourra se faire représenter par l'un de ses préposés.

SECTION V – SYNDIC PROVISOIRE

La société requérante choisira un syndic provisoire, avant la réunion de la première assemblée générale de la copropriété.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES - DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I – AMELIORATION – ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application (étant précisé que dans l'hypothèse prévue à l'article 33 de la loi l'intérêt des sommes avancées profitera aux copropriétaires qui en auront fait l'avance).

Il est simplement rappelé ici que le syndicat pourra, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II – RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I - La responsabilité du fait des parties de l'immeuble et de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés à la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages-intérêts, incombera aux copropriétaires. Leur contribution au paiement des indemnités qui pourraient être dues en conséquence se fera s'il y a lieu, compte tenu de la spécialisation des charges.

Toutefois, si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié et convenu, qu'au titre des risques civils et notamment de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres.

II - L'immeuble en son entier, sans distinction entre parties privatives et parties communes générales ou spéciales, fera l'objet d'une assurance globale couvrant notamment les risques suivants :

a) tous dommages causés par l'incendie, la foudre, le bris des glaces, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz, et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'immeuble).

b) Tous recours des voisins et locataires.

c) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, et notamment pour des dommages résultant :

- de l'immeuble (exemple : défaut de réparation, vice de construction ou de réparation),
- du fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs,
- des personnes dont le syndicat doit répondre, ou par les choses qui sont sous leur garde.

III - En application des stipulations ci-dessus une police globale multirisque couvrant la totalité de l'immeuble, tant en ses parties communes que privatives devra être souscrite par le syndicat.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Toute surprime résultant de l'utilisation ou de la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes incombera aux seuls propriétaires concernés et devra être remboursée par ceux-ci au syndicat sans que cette clause puisse valoir autorisation de transgresser les dispositions réglant la destination de l'immeuble.

Il pourra être contracté toutes polices complémentaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV - Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

V -

a) chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier et le matériel y contenus ainsi que toutes les installations privatives réalisées par lui.
- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.
- et d'une façon générale, tous dommages entraînant sa responsabilité civile personnelle en tant qu'occupant.

b) chaque copropriétaire devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble, et des voisins, ainsi que leur mobilier, matériel et marchandises, à moins qu'il n'ait personnellement souscrit une assurance au titre de ces risques.

c) les assurances ci-dessus visées devront être faites par une Compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

VI - Les indemnités allouées en vertu de la police globale visée au II du présent article seront encaissées par le syndic, à charge pour lui d'en effectuer le dépôt au compte ouvert au nom du syndicat.

Le tout sous réserve de l'application, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 citées au chapitre IV - Section 3 - C/ "gestion" ci-dessus.

VII - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve, s'il y a lieu, des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

CHAPITRE III – RECONSTRUCTION

SECTION I - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, il devra être procédé à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement seront tenus de participer dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés.

SECTION II - En cas de destruction totale ou partielle, les copropriétaires réunis en Assemblée Générale dans le délai de 2 mois, chacun d'eux disposant d'autant de voix que de quotes-parts dans les parties communes, pourront à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires même non présents ou représentés, ou abstentionnistes) décider la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Mais, si la destruction, en valeur de reconstruction à neuf affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état sera obligatoire si elle est demandée à la majorité absolue des voix des copropriétaires dont les lots sont détruits.

Si la reconstruction ou la remise en état est décidée dans les conditions qui viennent d'être indiquées les indemnités d'assurances seront utilisées à cet effet.

En outre, les copropriétaires seront tenus de participer aux dépenses de reconstruction dans les mêmes proportions qu'ils participent aux dépenses d'entretien et selon les mêmes règles.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 visées ci-dessus au chapitre "AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATION", seront applicables.

SECTION III - Si la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie sinistrée n'est pas décidée, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué, le syndic recevant expressément compétence et pouvoirs à cet effet.

CHAPITRE IV – LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

SECTION I - LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic, se prescriront par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales seront menées ainsi qu'il est spécifié sous le chapitre ci-dessus "ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES - Dispositions diverses".

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 seront de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun prévues au Code de procédure civile.

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, devra veiller à ce que copie de toute assignation soit adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ainsi qu'il est prévu à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

Au surplus pour l'application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée toute clause du présent règlement reconnue contraire aux dispositions des articles 6 à 37 de ladite loi ou à celles du décret du 17 mars 1967 modifié pris pour son application seront réputées non écrites.

Lorsque le juge en application de l'alinéa qui précède réputera non écrite une clause relative à la répartition des charges, il devra procéder à leur nouvelle répartition.

SECTION II - INEXÉCUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU RÈGLEMENT

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages-intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur. Le montant des dommages-intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la répartition d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

SECTION III - DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu ainsi qu'il est spécifié à l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

CHAPITRE V - SANTE ET SECURITE DES PERSONNES - ENVIRONNEMENT

SECTION I - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

Les réglementations en matière d'amiante, gaz naturel, installation intérieure d'électricité, saturnisme ne s'appliquent pas à ce jour à l'immeuble objet des présentes, ce dernier étant actuellement en cours de construction.

SECTION II - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

  5

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.»

Un état des risques n'étant valable que pendant six mois, il sera réalisé pour chaque des biens et droits immobiliers objet des présentes.

A toutes fins utiles, est demeuré ci-annexé après mention (ANNEXE 4), l'état des risques correspondant à la copropriété dont s'agit.

Il en résulte notamment que :

- la copropriété est pour une petite partie située en zone bleue du PPR "zone de risque moyen constructible sous condition"
- elle est en totalité située en zone blanche du PPRI du Foron "zone non réglementée"
- elle située en zone de sismicité moyenne (4).

BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé que le bien vendu n'est pas situé à proximité d'un tel site.
- la consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé que aucune pollution de ce type n'est répertorié sur la commune dont s'agit.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée (ANNEXES 5).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD, Notaires associés à ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury - Téléphone : 04.50.95.05.10 - Télécopie : 04.50.87.08.16 - Courriel : scp.andrier@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur cent pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 00
- blanc barré : 00
- ligne entière rayée : 00
- nombre rayé : 00
- mot rayé : 00

Paraphes

Fait et passé aux lieu et les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Après lecture faite, la signature a été recueillie par Madame Armelle PELLET, Notaire assistant habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

REQUERANT	
NOTAIRE ASSISTANT	
NOTAIRE	

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune
VILLE-LA-GRAND

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
ANNEXY
Cité administrative 7, rue Dupontou
91100
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
ANNEXY
Cité administrative 7, rue Dupontou
91100

Annexé à la minute de la
précède, reçu par les
BARRAILLE, MOYNE-PICARD,
notaires associés à Annemasse.

Section : A
Feuille : 000 A 01

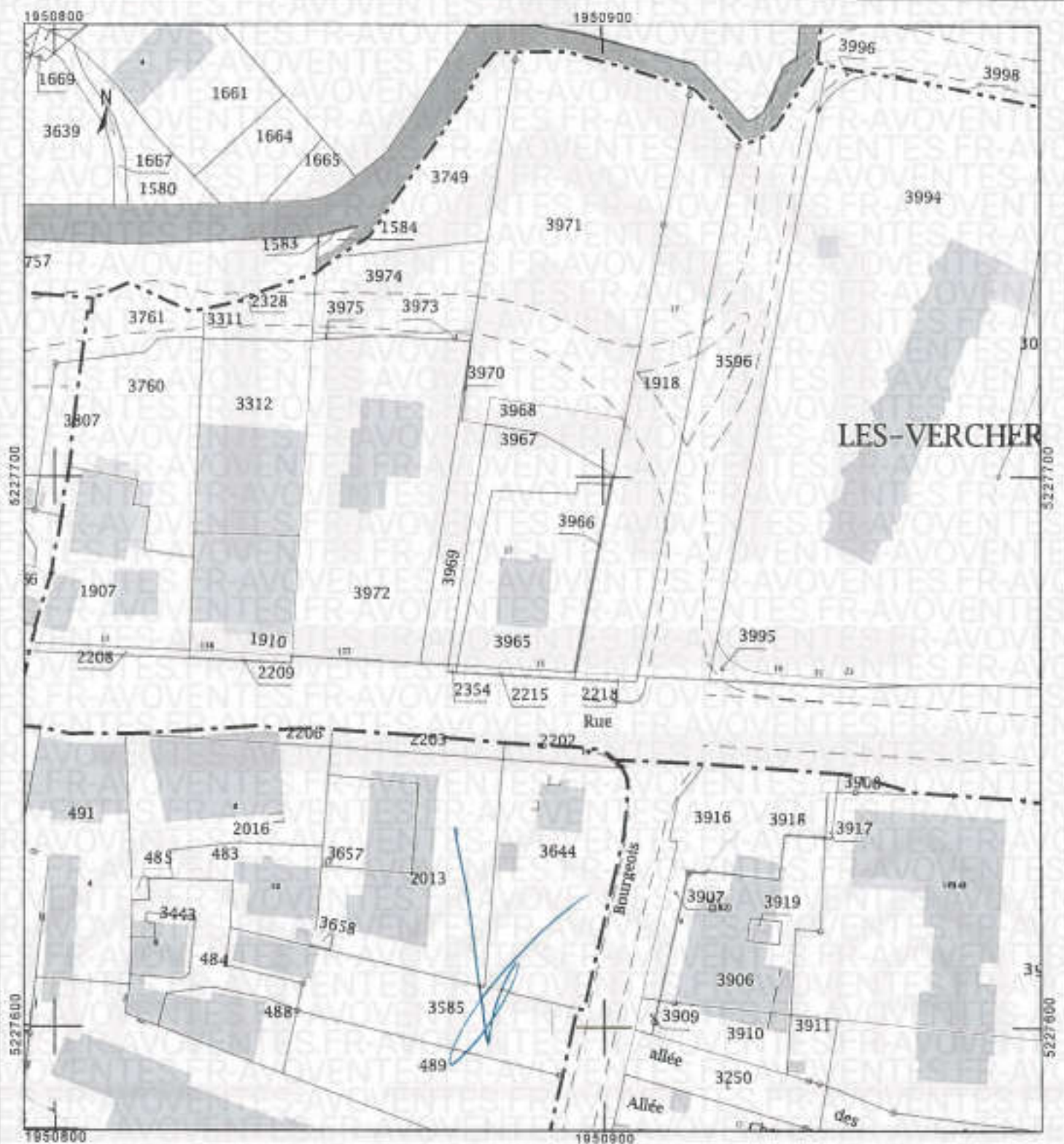
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 29/07/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

Cet extrait de plan visuel est délivré par

cadastre.gouv.fr



Département de la **Haute-Savoie**
Commune de **VILLE-LA-GRAND**

Lieudit : * Les Verchères *
Cadastré section : A
Numéro 3965, 3967, 3969
15 Rue des Voirons

Assiette foncière

Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par Mes ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD, notaires à Annecy-le-Vieux.

Teinte	N°cadastre	Surface
	3965	738 m ²
	3967	269 m ²
	3969	233 m ²
		1240 m ²

PLAN MASSE

Copropriété

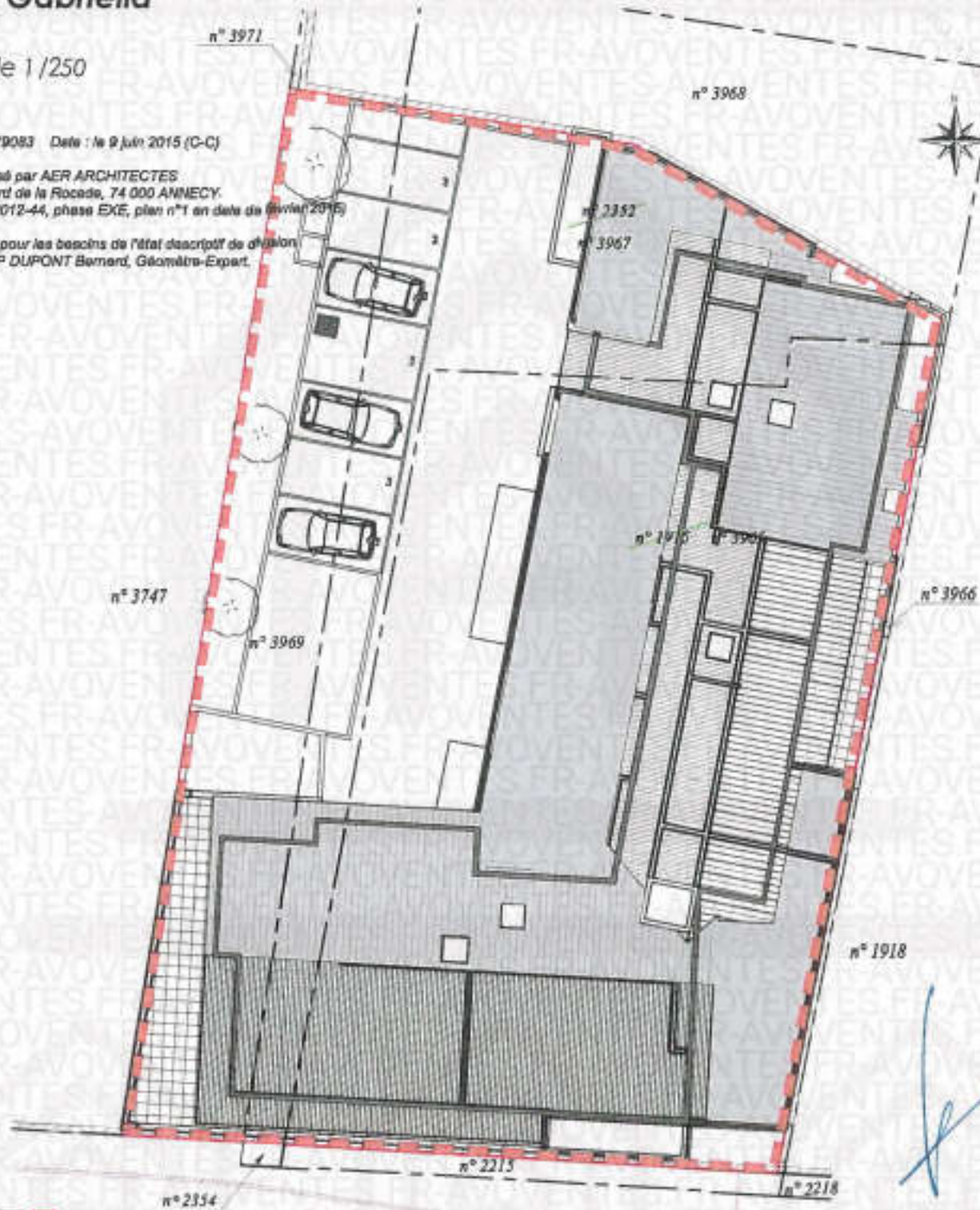
Villa Gabriella

Echelle 1/250

Dossier n°9083 Date : le 9 juin 2015 (C-C)

Plan dressé par AER ARCHITECTES
7 Boulevard de la Rocade, 74 000 ANNECY.
(Dossier 2012-44, phase EXE, plan n°1 en date de février 2015)

Complété pour les besoins de l'état descriptif de division
par le SCP DUPONT Bernard, Géomètre-Expert.



Bernard DUPONT

Espace St Julien
17, Rue des Voirons
74100 SAINT-JULIEN-EN-GENÈVOIS
Tél : 04.50.45.05.00 - Fax : 04.50.30.05.01 - e-mail : exp@dupont-geo.fr

des

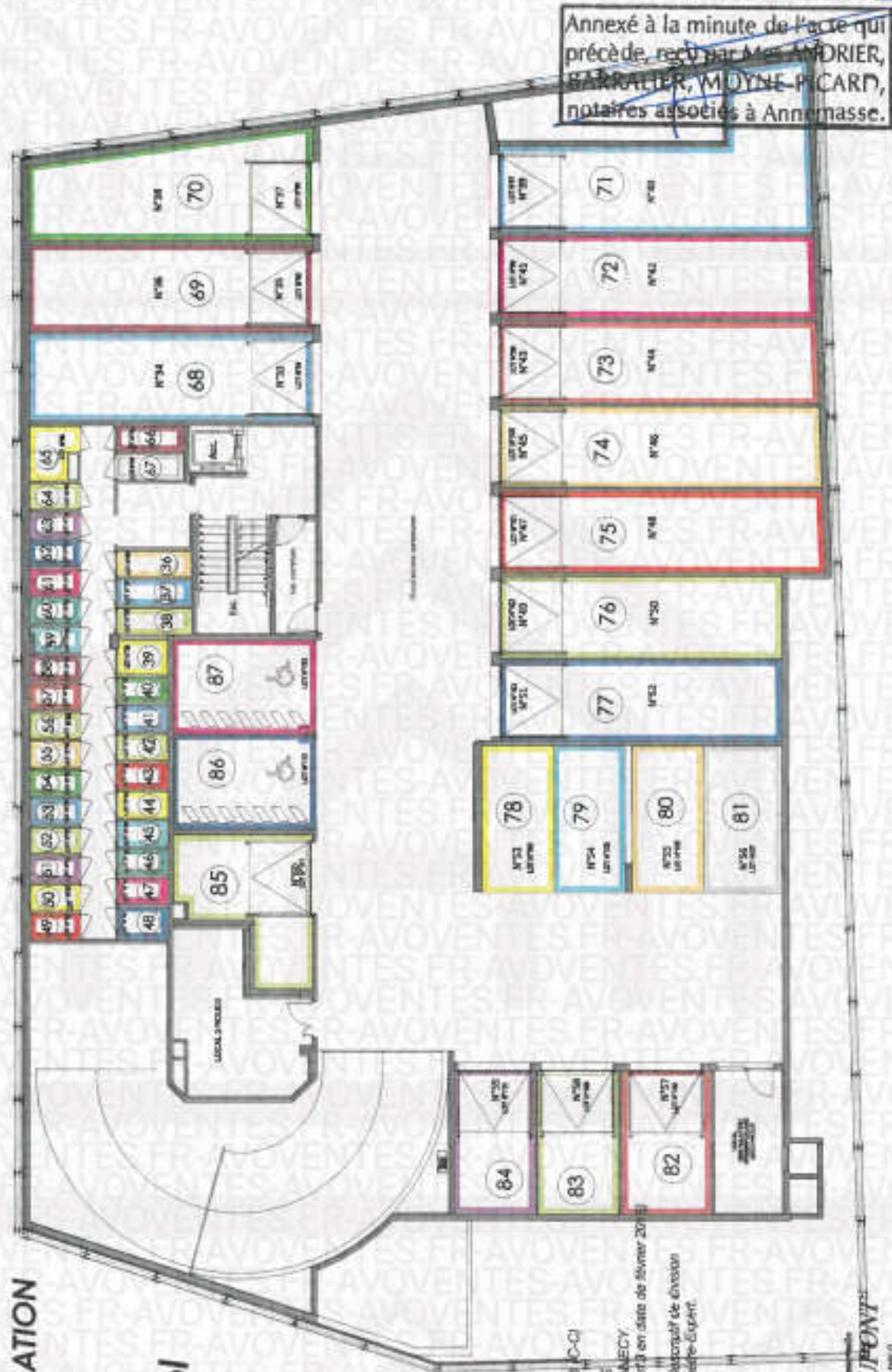
Voiron

Fichier AutoCAD : 30803Dessin9083.dwg
Fichier PDF : 30803Dessin9083_COPRO_MASSE.pdf

Département de la Haute-Savoie
Commune de **VILLE-LA-GRAND**
Lieu-dit : " Les Verchères "
Cadastré section : A
Numéro 3965, 3967, 3969
15 Rue des Valloires

PLAN DE LOCALISATION
Copropriété
Villa Gabriella

Niveau 2e Ssol



Dossier n° 5083 Date: le 9 juin 2019 C-CI

Plan dressé par AER ARCHITECTES
7 Boulevard de la Rocade 74 000 ANNECY.

Complété pour les besoins de l'attestation d'émission
par la SCP DUPONT BARNIER Géomètre-Expert.



idomtrans-expert
and related companies in the
Swiss Civil Engineering sector

Bernard DUPONT

2, rue de la Vierge
 15, Rue des Vents Maillons
 74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVES
 Tel : 01.70.19.02.01 - Fax: 01.70.15.06.41 - e-mail: info@...

Picture Attached : add68D6a90e083_COPRO.dwg
Picture Name : add68D6A90E083 COPRO 4-Steel.tif

Département de la Haute-Savoie
Commune de **VILLE-LA-GRAND**
Lieu-dit : " Les Verrières "
Cadastre section : A
Numéro 3965, 3967, 3969
15 Rue des Vairons

PLAN DE LOCALISATION
Copropriété
Villa Gabriella

Niveau 1er Ssol



Dossier n°2013	Date	le 9 juin 2015 (C-C)
----------------	------	----------------------

Plan dressé par AEP ARCHITECTES
7 Boulevard de la Rocade 74 000 ANNECY
Contact : 04 50 44 03 86 - 03 86 50 44 03 - 03 86 50 44 03

(Dossier 2012-44, phase EXT, plan 12 en d

Complète pour les besoins de l'état des pif de division
par la SCP DUPONT Bernard GERMINE-Ér port

800.451.1000
 Bernard DUPONT
 Social Civil Professionals

James M. Lurie
Cambridge-Lenox HSCA

16. Your date of birth:

Tel: 04.90.49.00.04 - Fax: 04.90.25.00.01 - e-mail:

Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par Mes ANDRIER, BARRILLER, MICHELLE-PICARD, notaires associés à Annemasse.

[Fischer Autocad 1999/2000/2001_CADPRO.dwg](#)
[Fischer PDF 1999/2001/2002_CADPRO_WebSite.pdf](#)

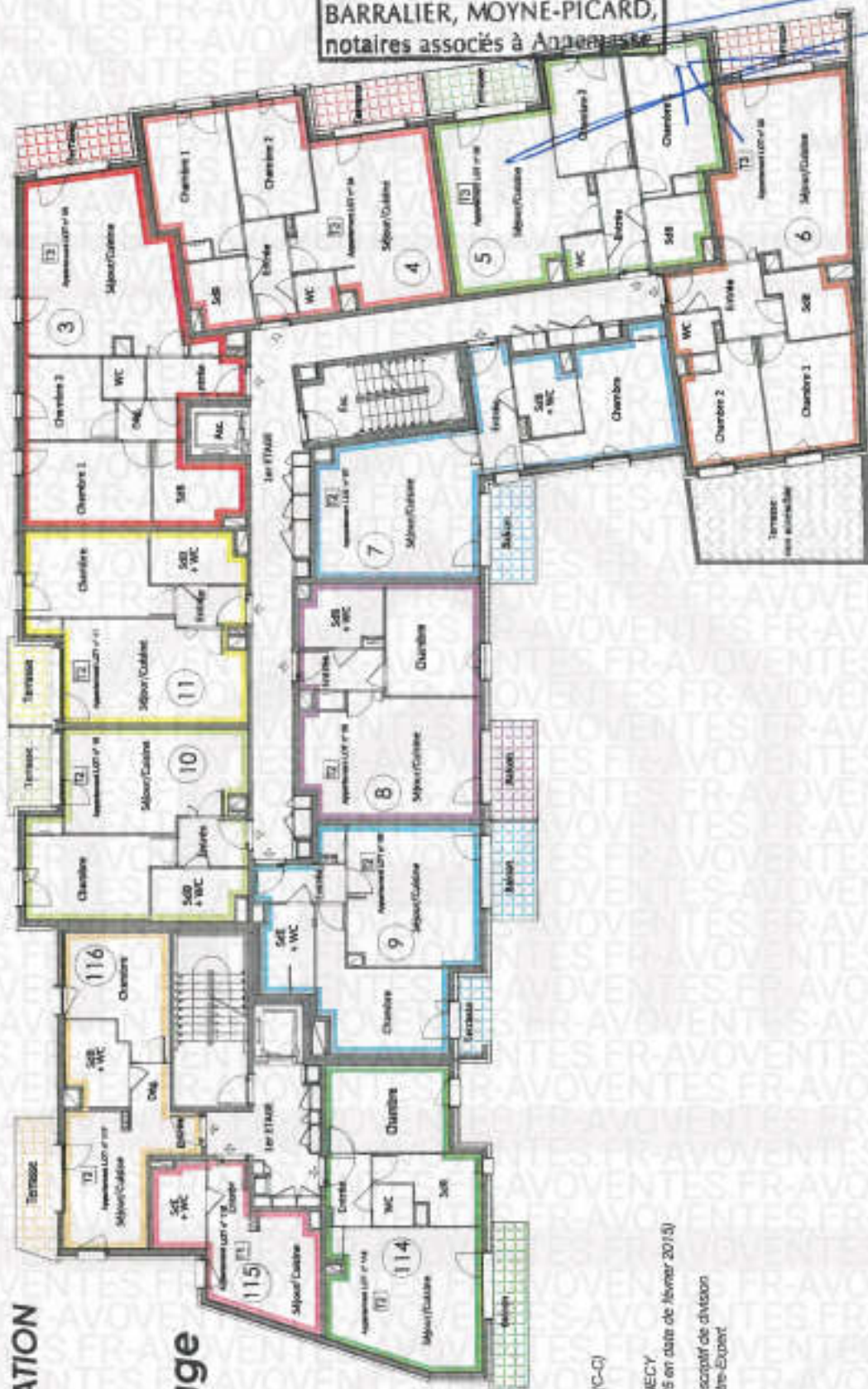
Département de la Haute-Savoie
Commune de **VILLE-LA-GRAND**
Lieu-dit : "Les Verrières"
Cadastre section : A
Numéro 3965. 3967. 3969
15 Rue des Vairons

PLAN DE LOCALISATION

Copropriété

Villa Gabriella

Niveau 1er étage



Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par Mes ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD, notaires associés à Annemasse

ANNEXE 2

Dossier n°3083 Date 16 juin 2015 (C-C)
Plan dressé par AER ARCHITECTES
7 Boulevard de la Rocade, 74 000 ANNECY
(Dossier 2012-44 phase EXE plan n°5 en date de février 2015)
Complété pour les besoins de l'état descriptif de division
par la SCP DUPONT Bernard, Géomètre-Expert

SCIP DUPONT
Société Civile Professionnelle
Bernard DUPONT
Géomètre-Expert (1962)
Espace : N. J. J. J.
14 Rue des Vairons (Annemasse)
74000 SAINT-JULIEN-EN-GENEVES
Tél : 04 78 48 02 31 - Fax : 04 78 15 06 43 - e-mail : s.dupont@scipdupont.com

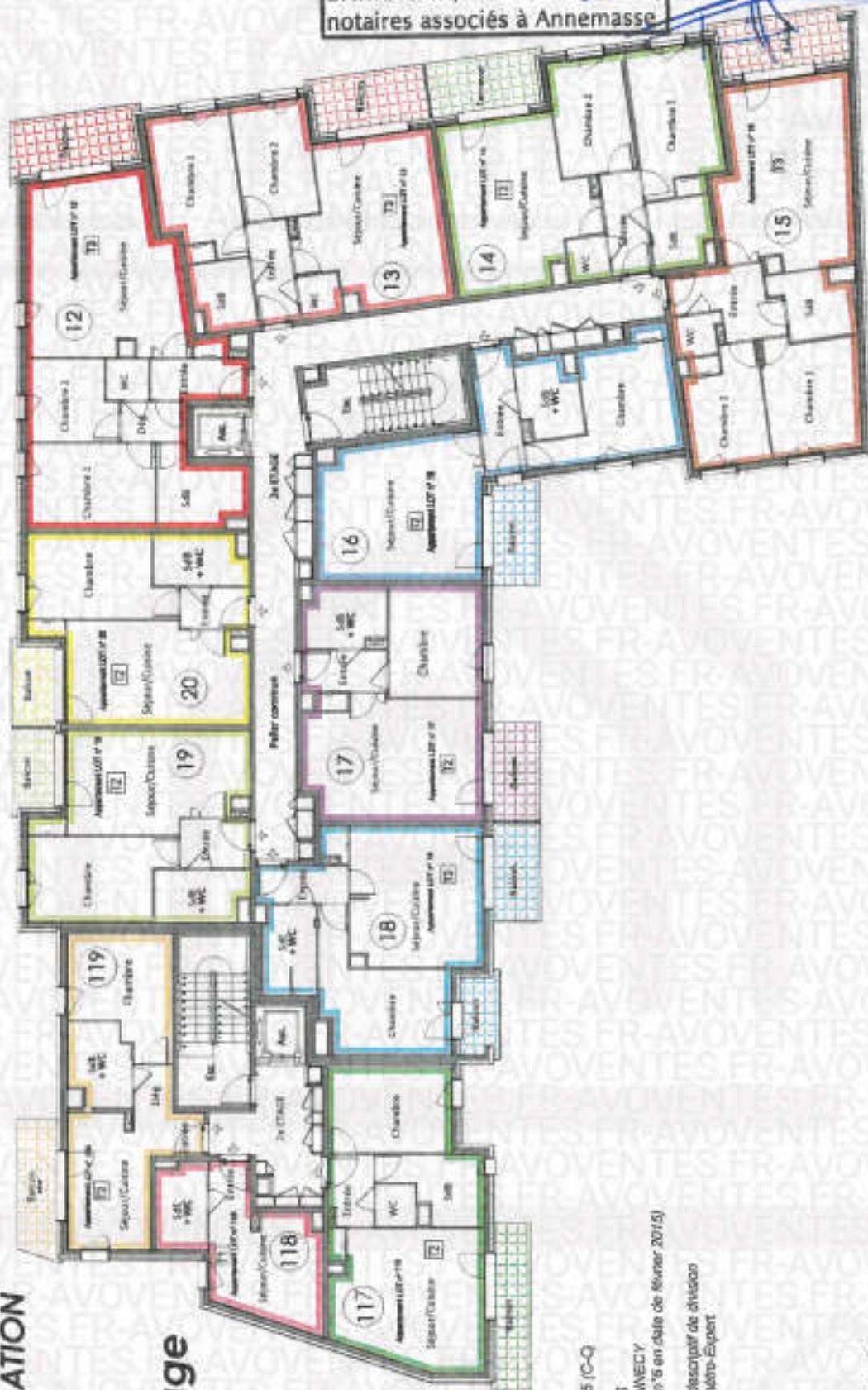
Fichier AutoCAD : I:\2015\2015-0003_COUPEX.dwg
Fichier PDF : I:\2015\PDF\COUPEX\003_COUPX_N01.pdf

Département de la Haute-Savoie
Commune de **VILLE-LA-GRAND**
Lieu-dit : "Les Vorchères"
Cadastre section : A
Numéro 3965, 3967, 3969
15 Rue des Volans

PLAN DE LOCALISATION

Copropriété Villa Gabriella

Niveau 2e étage



Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par Mes ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD, notaires associés à Annemasse

ANNEXE 2

Dossier n° 3003 Date : le 9 juin 2015 (C-Q)
Plan dressé par AER ARCHITECTES
7 Boulevard de la Foixade 74 000 ANNECY
(Dossier 2012-44, phase EXE plan n° 5 en date de février 2015)
Complété pour les besoins de l'Etat descriptif de division
par la SCP DUPONT Bernard Géomètre-Expert

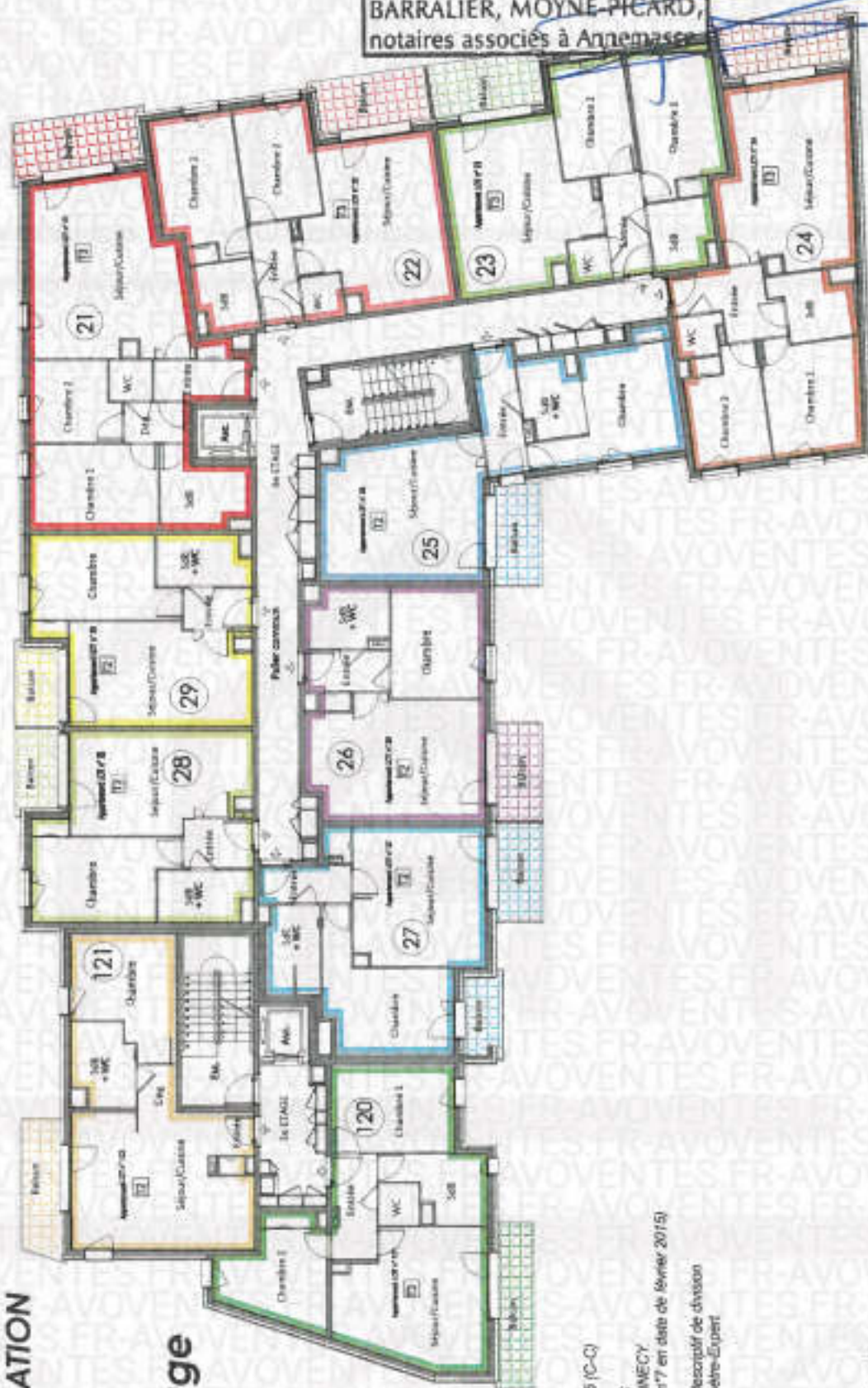
SCOP DUPONT
Société Civile Professionnelle
Bernard DUPONT
Géomètre-Expert (DPS-1)
30100 SAINT-JULIEN-EN-GENEVES
Tél : 04 78 49 20 24 Fax : 04 78 49 20 41 e-mail : s.dupont@scopdupont.com

Fichier AutoCAD : 316020\Niveau2003_CQPRD.dwg
Fichier PDF : 316020\PDF\CQPRD2003_CQPRD_ANN2.pdf

Département de la Haute-Savoie
Commune de VILLE-LA-GRAND
Lieu-dit : "Les Verchères"
Cadastré section : A
Numéro 3965, 3967, 3969
15 Rue des Vallons

PLAN DE LOCALISATION Copropriété Villa Gabriella

Niveau 3e étage



Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par Mes ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD, notaires associés à Annemasse

ANNEXE 2

Dossier n°9083 Date : le 9 juin 2015 (C-C)
Plan dressé par AER ARCHITECTES
7 Boulevard de la Rocade, 74 000 ANNECY.
(Dossier 2012-44, phase EXE, plan n°7 en date de février 2015)
Complété pour les besoins de l'état descriptif de division
par la SCP DUPONT Bernard Géomètre-Expert

géomètre-expert
Bernard DUPONT
Géomètre-Expert DUPONT
14, Rue de la République
74100 SAINT-JULIEN-EN-GENEVÈ
Tél. 04.78.28.28.28 - Fax 04.78.28.28.28 - e-mail : b.dupont@dupont.com

Fichier AutoCAD : 20150609083.dwg
Fichier PDF : 20150609083_COPRO_3E.dwg

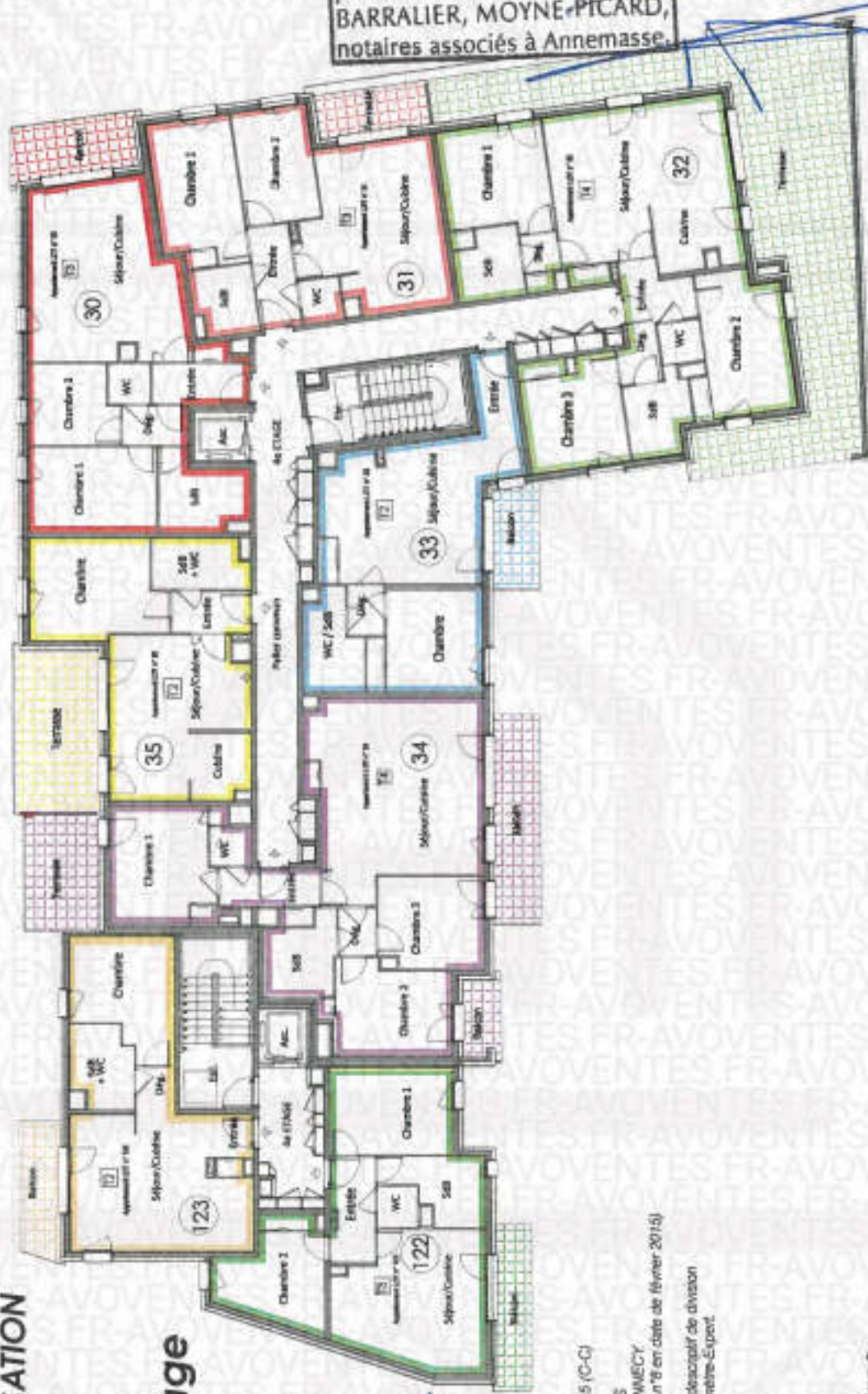
Département de la Haute-Savoie
Commune de **VILLE-LA-GRAND**
Lieu dit : " Les Verrières"
Cadastré section : A
Numéro 3965, 3967, 3969
15 Rue des Voirons

PLAN DE LOCALISATION

Copropriété

Villa Gabriella

Niveau 4e étage



Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par Mes ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD, notaires associés à Annemasse.

ANNEXE 2

Dossier n°9083 Date : le 9 juin 2015 (C-C)
Plan dressé par AER ARCHITECTES
7 Boulevard de la Roccade, 74 000 ANNEMASSE
(Dossier 2012-44, phase EXE, plan n°8 en date de février 2015)
Complété pour les besoins de l'Etat descriptif de division
par le SCP DUPONT Bernard, Géomètre-Expert

SCPI-EXPERT
Bernard DUPONT
Géomètre-Expert
15, Rue des Voirons, 74100 SAINT-JULIEN EN GENÈVOIS
Tél : 04 78 49 00 01 - Fax : 04 78 49 00 02 - e-mail : vsp@dupont-expert.com

Fichier AutoCAD : \dossier\2012-44\COPIE_001.dwg
Fichier PDF : \dossier\2012-44\COPIE_001.pdf

Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par **SAIDIER, BAZZATIER, MOULIE-PICARD, notaires associés** à **Remasse.**

Plan topographique

Propriété

ite : 08.10.2012 (E.L.)

Section Les Verchères * Lieudit :
Ville La Grand Commune de
Département de la Haute Savoie

04 50 40 40 88
160 Prévessin-Moira
route du Mont
vau Secondaire
04 50 32 25 12
270 FRANGY
rue du Grand Pont
sonance

Tél: 04.50.49.02.04 - Fax: 04.50.35.06.01 e-mail : scpl@scpdupont.com
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS 74180
18, rue des Vieux Moulins
Espace Saint - Julien

Géomètre-Expert DPLG

Bernard DUPONT
Société Civile Professionnelle

X=1950.840

X=1950.820



720=5227.

X=1950.840

X=1950.820



aER

Architectes Urbanistes

ANNEXE 3

AER ARCHITECTES

Annexe à la minute de l'acte
précédent, par M^{rs} ANDRÉ
BARRAÏR, MOYNE-PICAL
notaires associés à Annecy
7, rue de la Rocade
90093 ANNÉCY
Tel. 04 50 57 11 48
notaires associés à Annecy
7, rue de la Rocade
90093 ANNÉCY
Tel. 04 50 57 11 48

aer@aer-archi.com

www.aer-archi.com

1/100e

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voiron

ECHELLE

DATE

Mai 2015

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

22, Rue des Miroirs
74950 ANNÉCY LE VIEUX

Tel. 04 50 08 18 78 / Fax 04 50 23 08 43

E-mail: cabinet.chossat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Baltes Pascal
74000 D'YNOY

Tel. 04 50 52 06 87 / Fax 04 50 89 325 85

E-mail: ba-plus@orange.fr

FLUIDE

THERMIQUE

ELITHIS

10, Rue de Champagne
BP 41345 - 21013 DIJON C

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC

18 rue de Nombay
74960 CRAN GEVRIER

FLUIDES BETER CACHAT

1 place du 15 juin 1940
BP 232
74950 ANNÉCY LE VIEUX Cedex

Tel. (04) 50 08 12 16 / Fax (04) 50 08 90 10
etude@betecachat.fr

ETUDE DE SOL

SOLETUDES

144 route Vercors
74170 FRINGY

M A I T R E

D ' O U V R A G E

**FRANCO
SUISSE**

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

MASSE

PLAN

1

N°

PLAN



aer

Architectes Urbanistes

ANNEXE 3

AER ARCHITECTES

Annexé à la matrice de l'acte qui précède, reçu par **ANDRIER PARRALINER, notaire**, **notaires associés à Auger**

1/50e

www.aer-archi.com

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voïrons

ECHELLE

DATE

Mai 2015

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

32, Rue des Moulins
74960 ANNECY LE VIEUX
Tel: 04 50 66 16 78 / Fax: 04 50 23 96 43
E-mail: cabinet.chossat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Balise Pascal
74900 DEMNOC
Tel: 04 50 66 16 78 / Fax: 04 50 23 96 43
E-mail: ba.plus@wanadoo.fr

FLUIDE THERMIQUE

ELITHIS

10, Bd de Champagne
BP 40249 - 21012 CLUJ

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC

18 rue de Nanthey
74960 CRAN GEVRIER

FLUIDES BETER CACHAT

5 place du 18 juin 1946
BP 233
74962 ANNECY LE VIEUX Cedex
Tel: (04) 50 66 13 15 / Fax: (04) 50 66 96 76
E-mail: etude@betercachat.fr

ETUDE DE SOL

SOL ETUDES

184 rue des Voïrons
74960 CRAN GEVRIER

M A I T R E

D ' O U V R A G E

**FRANCO
SUISSE**

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

2e SOUS-SOL

PLAN

3

N°

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voirons

ECHELLE

DATE

Mai 2015

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

33, Rue des Moëdres
74960 ANNÉCY LE VIEUX
Tél. 04 50 06 15 79 / Fax 04 50 23 06 43
E-mail: cabinet.chossat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Balon (Pascal)
74800 DEYNOD
Tél. 04 50 52 85 97 / Fax 04 50 09 02 85
E-mail: ba.plus@laposte.fr

FLUIDE THERMIQUE

EUTHIS

10, Bd de Champagne
67 41360 - 21013 DL

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC

16, route de Nanterre
74960 CRAN GEVRIER

FLUIDES BETER CACHAT

1, place du 18 juin 1940
EP 232
74942 ANNÉCY LE VIEUX Cedex
Tél. (04) 50 05 12 16 / Fax (04) 50 09 06 70
E-mail: bcb@betercachat.fr

ETUDE DE SOL

SOL ETUDES

164 route Voirons
74370 FRINGY

M A I T R E

D ' O U V R A G E

**FRANCO
SUISSE**

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

1er SOUS-SOL

PLAN

2

N°



AER

Architectes Urbanistes

AER ARCHITECTES

Annexé à la minute de la Rocade
Bretagne, rue de la République, 57-11-49
Bretagne, rue de la République, 57-11-49
Bretagne, rue de la République, 57-11-49

aer@aer-archi.com
www.aer-archi.com

1/50e

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voïrons

ECHELLE

DATE

Mai 2015

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

32, Rue des Mouettes
74400 ANNECY LE VIEUX
Tel: 04 50 50 18 70 / Fax 04 50 23 80 43
E-mail: cabinet.chossat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Balise Pascal
74000 GEYNOUD
Tel: 04 50 52 90 97 / Fax 04 50 58 32 90
E-mail: ba-plus@ba-plus.fr

FLUIDE THERMIQUE

EUTHIS

10, Rue de Champagne
74130 - 74132 OUDON C

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC

18, rue de Nanterre
74500 CRAN GEVRIER

FLUIDES BETER CACHAT

1, place du 19 juin 1940
BP 233
74502 ANNECY LE VIEUX Cedex
Tel: 04 50 55 12 15 / Fax 04 50 50 90 79
E-mail: etude@betercachat.fr

ETUDE DE SOL

SOL ETUDES

144, rue de Vernois
74370 PRINCEY

M A I T R E

D ' O U V R A G E

FRANCO SUISSE

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

REZ-DE-CHAUSSEE

PLAN

4A

N°


aer

Architectes Urbanistes

AER ARCHITECTES

 Annexe à la minute de l'acte qui
 précède, enregistré à la Rocade
 BARRALIER, MAYO - PTCARD,
 notaires associés à Annemasse

 74 990 ANNECY
 Tél. 04 50 57 11 49
 Fax 04 50 67 85 40

 aer@aer-archi.com
 www.aer-archi.com

1/50e

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

 Construction d'un bâtiment d'habitation
 Rue des Voirons

ECHELLE

DATE

Mai 2015

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

 32, Rue des Moudets
 74940 ANNECY LE VIEUX
 Tél. 04 50 68 10 78 / Fax 04 50 23 95 43
 E-mail : cabinet.chossat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

 7, rue Balme Pascal
 74300 DEYNOD

 Tél. 04 50 68 10 78 / Fax 04 50 89 33 96
 E-mail : ba_plus@orange.fr

FLUIDE THERMIQUE

ELITHIS

 10, Bis de Champagne
 BP 41249 - 21813 DIJON C

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC

 15 rue de Montbray
 74900 CRAN GEVRIER

FLUIDES BETER CACHAT

 1 place du 18 juin 1940
 BP 232
 74942 ANNECY LE VIEUX Cedex

 Tél. (04) 58 05 12 15 / Fax (04) 58 05 90 39
 etude@betecachet.fr

ETUDE DE SOL

SOL ETUDES

 144 route Vernois
 74370 PRINGY

M A I T R E

D ' O U V R A G E

**FRANCO
SUISSE**
Bâtir l'excellence

 6 rue Léon Rey Grange
 74960 MEYTHET
 04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

DU 1er ETAGE

PLAN

5

N°

Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par les notaires associés à Annecy

aer@aer-archi.com
www.aer-archi.com

1/50e

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voirons

ECHELLE

DATE

Mai 2015

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

ECONOMISTE CABINET CHOSSAT

32, Rue des Moutiers
74940 ANNECY LE VIEUX
Tel. 04 50 06 16 70 / Fax 04 50 23 06 43
E-mail: cabinet.chossat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Victor Perrot
74900 DEYVOD
Tel. 04 50 06 12 16 / Fax 04 50 06 02 59
E-mail: ba.plus@ba.plus.fr

FLUIDE THERMIQUE ELUTHIS

1C, Bis de Champagne
BP 41349 - 21012 DIJON Cedex

BUREAU DE CONTROLE SCCOTEC

16 rue de Nantua
74800 CRAN GEVRIER

FLUIDES BETER CACHAT

1 place du 18 juin 1946
BP 232
74902 ANNECY LE VIEUX Cedex
Tel. (04) 50 06 12 16 / Fax (04) 50 06 90 30
E-mail: etude@betercachat.fr

ETUDE DE SOL

SOL ETUDES

144 route Vénus
74370 PRINGY

M A I T R E

D ' O U V R A G E

**FRANCO
SUISSE**

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

DU 2e ETAGE

PLAN

6

N°



AER

Architectes Urbanistes

AER ARCHITECTES

Annexé à la minute de l'acte du 14-03-2015 de la Rocade
précède, reçu par M. le Notaire, le 14-03-2015
BARRALIER / MOYER / LARD, notaires associés à Annemasse,
Tél. 04 50 57 11 49
Fax 04 50 67 85 40
aer@aer-archi.com
www.aer-archi.com

1/50e

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voirons

ECHELLE

DATE

Mai 2015

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

32, Rue des Miroites
74000 ANNECY LE VIEUX
Tél. 04 50 85 16 78 / Fax 04 50 23 08 43
E-mail: cabinet.chossat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Balme Pissot
74000 GENÈVE

Tél. 04 50 32 06 97 / Fax 04 50 06 02 86
E-mail: ba.plus@ba-plus.fr

FLUIDE
THERMIQUE

ELITHIS

10, Bd de Champagne
67 41200 - 21913 LUSIGNY Cedex

BUREAU DE
CONTROLE

SOCOTEC

15 route de Nallay
70000 CRAN GEYVER

FLUIDES
BETER CACHAT

1 place du 18 juin 1940
67 233
74017 ANNECY LE VIEUX Cedex

Tél. (04) 50 06 12 18 / Fax (04) 50 06 02 86
E-mail: fluides@betercachat.fr

ETUDE DE SOL

SOL ETUDES

144 route Vannes
34320 PRIGNY

MAITRE

D'OUVRAGE

**FRANCO
SUISSE**

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

DU 3e ETAGE

PLAN

7

N°

Annexé à la minute de [redacted] qui précède, reçu par Mes [redacted] BARRATIER, MOYNEAU, notaires associés à Annemasse, [redacted]

1/50e

7 Bd de la Rocade
91000 ANNECY
Tel: 04-50-57-11-49
Fax: 04-50-67-85-40
@aer-archi.com
www.aer-archi.com

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voirons

ECHELLE

DATE

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

Mai 2015

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

33, Rue des Moindres
74960 ANNECY LE VIEUX
E-mail: cabinetchoosat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Balme Pascal
74900 DEYNOD
E-mail: baptiste@baplus.fr

FLUIDE THERMIQUE

ELITHIS

1C, 16d de Chamagny
39 41269 - 21012 DUCHO

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC

16 route de Nandrey
74960 CRAN GEVRIER

FLUIDES BETER CACHAT

1 place du 18 juin 1946
BP 232
74942 ANNECY LE VIEUX Cedex
Tel: (04) 58 86 12 16 / Fax: (04) 58 86 90 70
etude@betercachat.fr

ETUDE DE SOL

SOL ETUDES

144 route Varves
74370 PRINGY

M A I T R E

D ' O U V R A G E

**FRANCO
SUISSE**

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

**DU 4e ETAGE
ATTIQUE**

PLAN

8

N°

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voiron

ECHELLE	DATE
	Mai 2015
DOSSIER	DESSIN
2012 - 44	

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

32 Rue des Moulins
74000 ANNECY LE VIEUX
Tel: 04 50 57 11 49
E-mail: cabinet.chossat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Belles Poursues
74000 DEYNOD
Tel: 04 50 52 96 97 / Fax: 04 50 08 32 96
E-mail: baplus@baplus.fr

FLUIDE THERMIQUE

ELUTHIS

10, Bd de Champagne
BP 44249 - 21012 DIJON C.

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC

15 route de Nanterre
92000 CHAN GEVRIER

FLUIDES BETER CACHAT

1 place du 16 juin 1940
92 232
74942 ANNECY LE VIEUX Cedex
Tel: (06) 50 48 12 18 / Fax: (06) 50 08 96 70
E-mail: etude@betercachat.fr

ETUDE DE SOL

SOL ETUDES

144 route Verres
74370 PRINGY

M A I T R E

D ' O U V R A G E

**FRANCO
SUISSE**

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

**PRINCIPE DE
TOITURES**

PLAN

9

N°



aer

Architectes Urbanistes

HAINEK 3 (4)

AER ARCHITECTES

Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par les notaires **BARRALIER, MOYNEAU, BARRALIER, MOYNEAU, BARRALIER, MOYNEAU** notaires associés à Annecy 74 000 ANNECY
Tel. 04 50 57 11 49
Fax 04 50 67 85 40

aer@aer-archi.com
www.aer-archi.com

1/100e

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voiron

ECHELLE

DATE

Mai 2015

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

32, Rue des Moirées
74943 ANNECY LE VIEUX
Tel. 04 50 67 85 40
E-mail: cabinet.chossat@wanadoo.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Balise Pascal
74900 DEYNOD
Tel. 04 50 68 32 96
E-mail: ba-plus@ba-plus.fr

**FLUIDE
THERMIQUE
ELUTHIS**

10, Bd de Chauxgale
BP 41263 - 21013 DIJON CD4

**BUREAU DE
CONTROLE**

SOCOTEC

15 route de Hurlay
74960 CRAN GEVRIER

**FLUIDES
BETER CACHAT**

1 place de 18 juin 1945
BP 232
74942 ANNECY LE VIEUX Cedex
Tel. (04) 50 06 12 16 / Fax (04) 50 06 98 70
E-mail: etude@betercachat.fr

ETUDE DE SOL

SOLETUDES

144 route Venes
13370 PRINGY

M A I T R E

D ' O U V R A G E

**FRANCO
SUISSE**

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

COUPES
AA, BB, CC et DD

PLAN

10

N°

NOTAIRE

PLANS NOTARIES

Ville-la-Grand

Construction d'un bâtiment d'habitation
Rue des Voirons

ECHELLE

DATE

Mai 2015

DOSSIER

DESSIN

2012 - 44

ECONOMISTE

CABINET CHOSSAT

32, Rue des Mouttes
74060 ANNECY LE VIEUX
Tél: 04 50 57 11 49 / 04 50 57 85 40
E-mail: cabinet.chossat@verados.fr

STRUCTURE

BA Plus

7, rue Balbe Pascal
74000 DEYNOD
Tél: 04 50 57 11 49 / 04 50 57 85 40
E-mail: ba.plus@ba.plus.fr

FLUIDE THERMIQUE

EUTHIS

10, Bd de Champagne
BP 41349 - 21012 DIJON C

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC

18 route de Maribay
74000 CRAN GEVRIER

FLUIDES BETER CACHAT

1 place du 18 juin 1940
BP 332
74002 ANNECY LE VIEUX Cedex
Tél: (04) 50 57 12 10 / Fax (04) 50 57 80 70
E-mail: betec@betercachat.fr

ETUDE DE SOL

SOL ETUDES

144 route Vernes
M370 PRINGY

M A I T R E

D ' O U V R A G E

**FRANCO
SUISSE**

Bâtir l'excellence

6 rue Léon Rey Grange
74960 MEYTHET
04 50 24 42 51

INDICES DATE OBJET DE LA MODIFICATION

PLAN

**COUPE FACADE
et FACADES**

PLAN

N°

11



ANNEXE 4

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par Mes ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD, notaires associés à Annemasse.

Direction départementale
des territoires
Service aménagement, risques
Cellule prévention des risques

Annecy, le 22 août 2011

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE
Chevalier de la Légion d'honneur

Arrêté n°2011234-0026

relatif à l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques lors de toute transaction concernant les biens immobiliers situés sur la commune de Ville-La Grand

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

VU le décret n°2005-134 du 15/02/2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

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

VU le décret du 11 novembre 2010 portant nomination de [redacted] Préfet, en qualité de Préfet de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté n° 2006-83 du 9 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU les arrêtés du 26/07/2007, du 31/08/2007, du 03/03/2008, du 10/03/2008, du 23/06/2008, du 23/10/2008, du 26/03/2009, du 06/07/2009, du 17/12/2009, du 20/04/2010, du 27/07/2010, du 23/09/2010, du 07/02/2011, du 21/02/2011, du 17/03/2011 mis à jour le 31 mars 2011 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté 2011215-0028 du 04/08/2011 portant approbation de la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation du Foron de la commune de Ville-La Grand ;

SUR proposition de M. le directeur départemental des Territoires ;

ARRETE

Article 1 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs situés dans la commune de Ville-La Grand sont consignés dans un dossier communal d'information consultable en préfecture et en mairie.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels pris en compte dans le PPR,
- la cartographie des zones réglementées,
- la zone de sismicité attachée à la commune,
- les événements ayant donné lieu à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Article 2 : Une copie du présent arrêté est adressée en mairie et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Savoie.

Article 3 : La liste des communes, les dossiers communaux d'information, la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou de plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R. 125-25 du code de l'environnement.

Article 4 : M. le Secrétaire général de la préfecture, M. le sous-préfet de Saint-Julien en Genevois, M. le Directeur départemental des Territoires, M. le maire de Ville-La Grand sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,





PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de VILLE-LA-GRAND

Informations sur les risques naturels et technologiques

Pour l'application des I, II et III de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral n°2011234-0026 du 22 août 2011

1. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn oui ☒ non ☐

Approuvé	Date	Aléa
	14/12/1998	crue torrentielle
		inondation
		mouvement de terrain
Révision (Foron) approuvée	Date	Aléa
	04/08/2011	Inondation & débordements torrentiels

Les documents de référence sont :

Pièces des PPRn approuvés	Consultable sur internet ☒
	Consultable sur internet ☐
	Consultable sur internet ☐

2. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT oui ☐ non ☒

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R. 563-4 et R. 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 relatifs à la prévention du risque sismique et délimitant de nouvelles zones de sismicité du territoire français (entrée en vigueur le 1er mai 2011)

La commune est située dans une zone de sismicité **moyenne (4)**

4. Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

catastrophe naturelle

Date arrêté	Aléa
01/10/1996	Séisme
03/05/1995	Séisme
26/10/1993	Inondations et coulées de boue

Pièces jointes

5. Cartographie

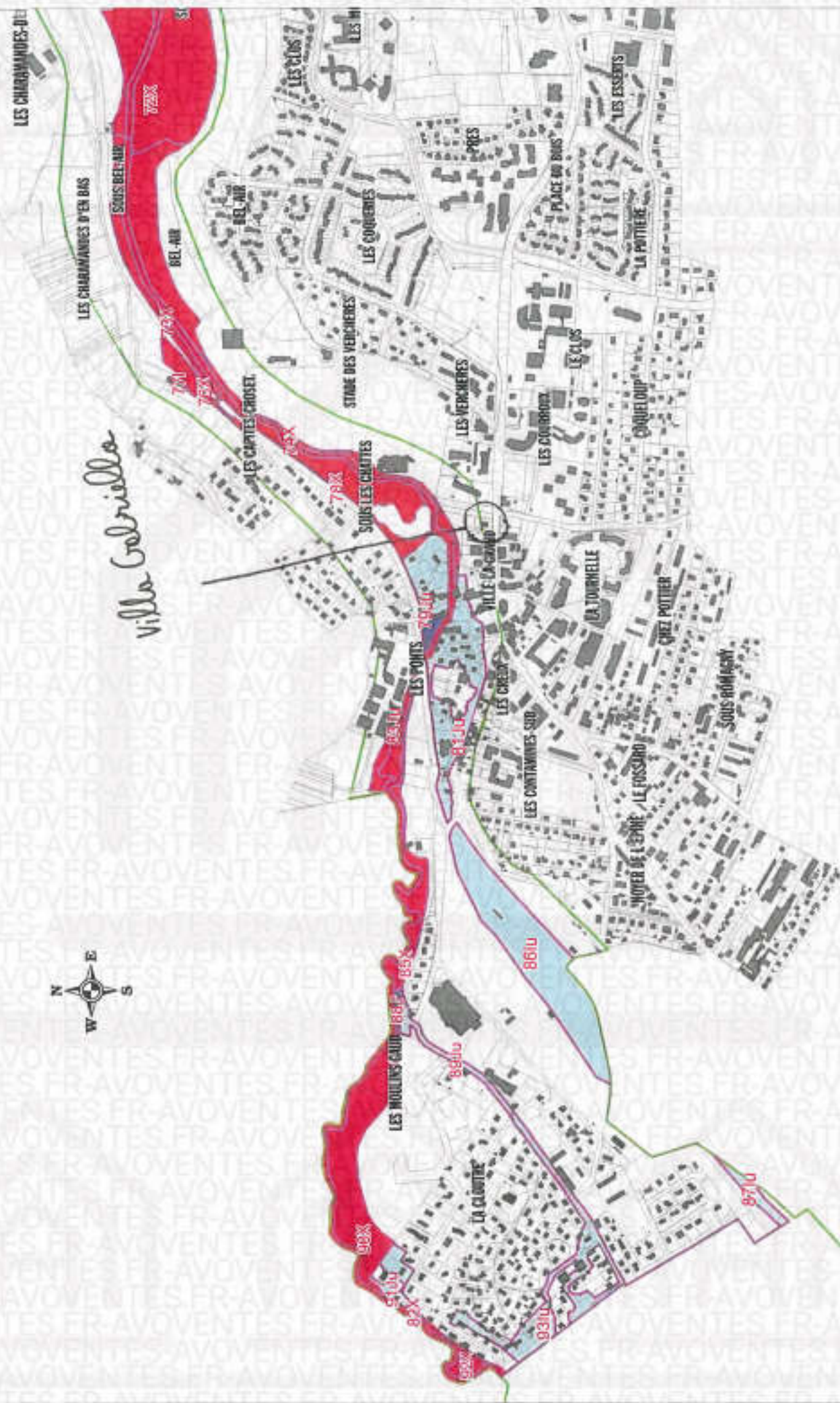
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

➤ zonages réglementaires PPRn

Date d'élaboration de la présente fiche : 11/08/2011

2. Catalogue des règlement applicables

<u>Règlement X</u>	8
Type de zone : Risque torrentiel - risque fort	
<u>Règlement Y</u>	10
Type de zone : Glissement de terrain - risque fort	
<u>Règlement A</u>	12
Type de zone : Instabilités de terrain - risque faible et distant	
<u>Règlement B</u>	13
Type de zone : Instabilités de terrain - risque faible	
<u>Règlement C</u>	14
Type de zone : Instabilités de terrain - risque moyen	
<u>Règlement D</u>	16
Type de zone : Risque torrentiel en zone urbanisée - risque faible ou moyen	
<u>Règlement E</u>	17
Type de zone : Risque torrentiel, les Ponts - risque moyen	





Commune de VILLE-LA-GRAND

Legende

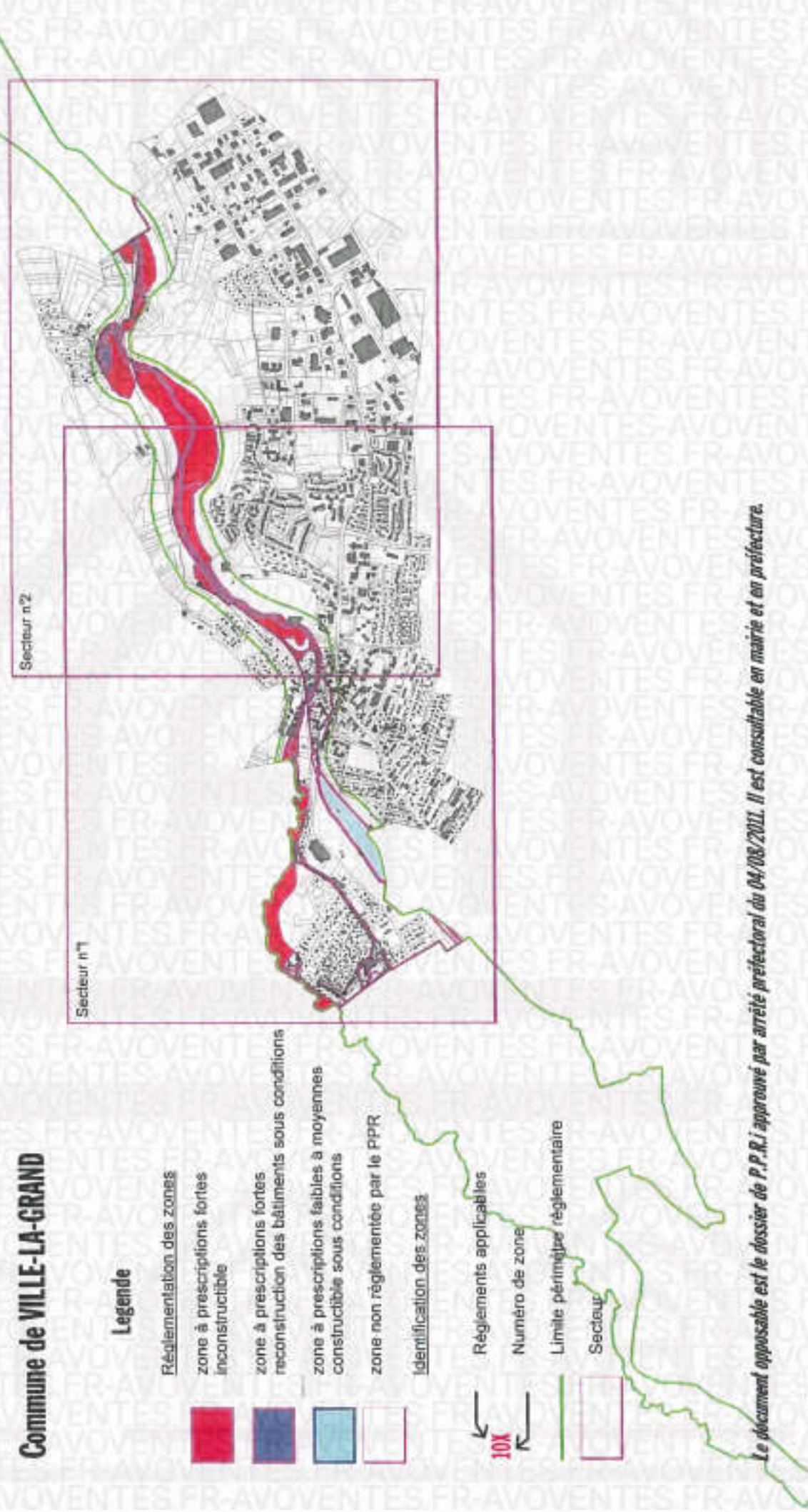
Réglementation des zones

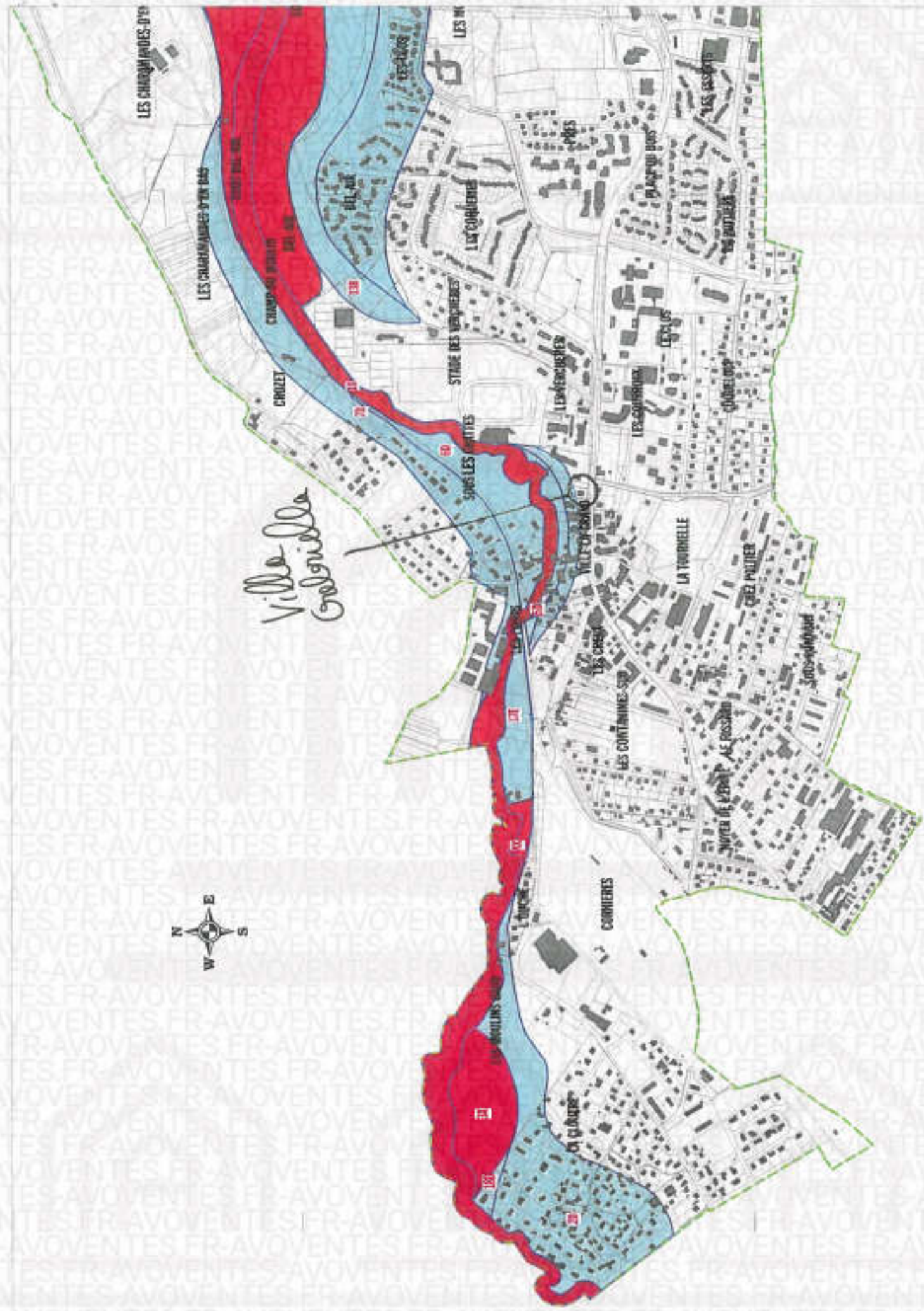


- zone à prescriptions fortes inconstructible
- zone à prescriptions fortes reconstruction des bâtiments sous conditions
- zone à prescriptions faibles à moyennes constructible sous conditions
- zone non réglementée par le PPR

Identification des zones

- Règlements applicables
- Numéro de zone
- Limite périmètre réglementaire
- Secteur





Extrait de la carte réglementaire du PER Secteur n°1

Echelle: 1/10 000

Extrait de la carte réglementaire du P.P.R.



Commune de VILLE-LA-GRAND

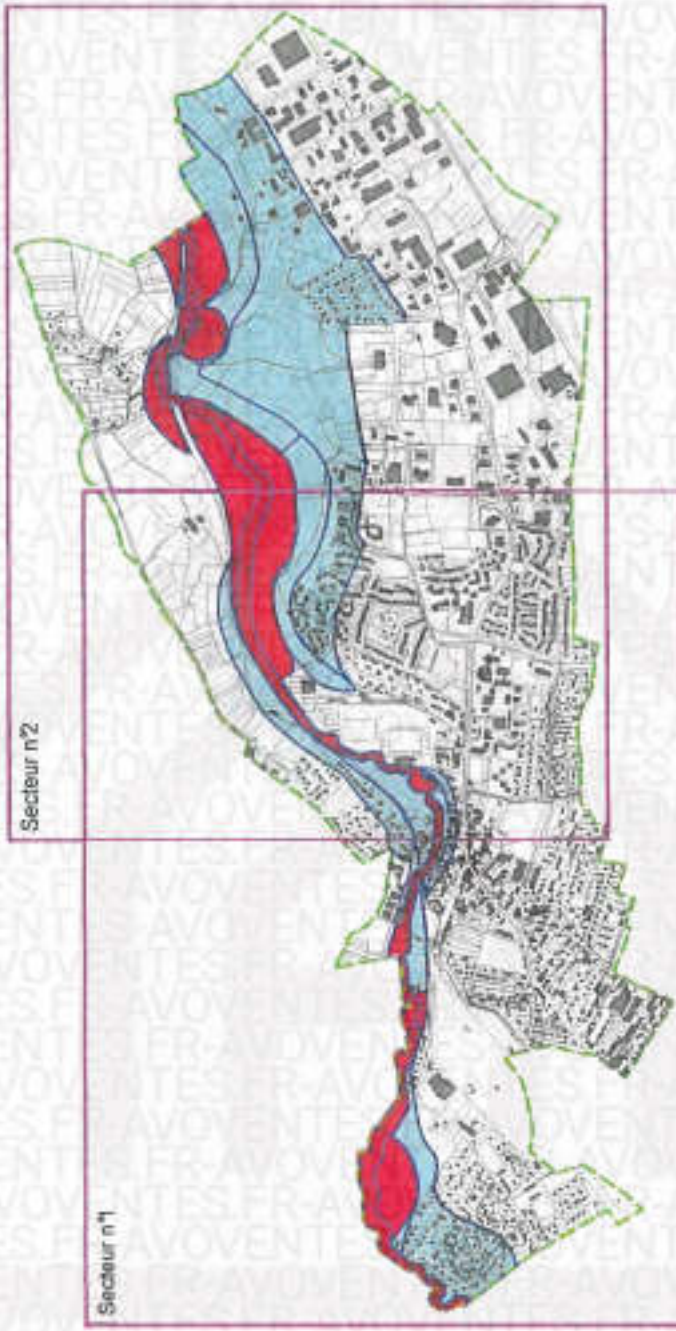
Legende

Réglementation des zones

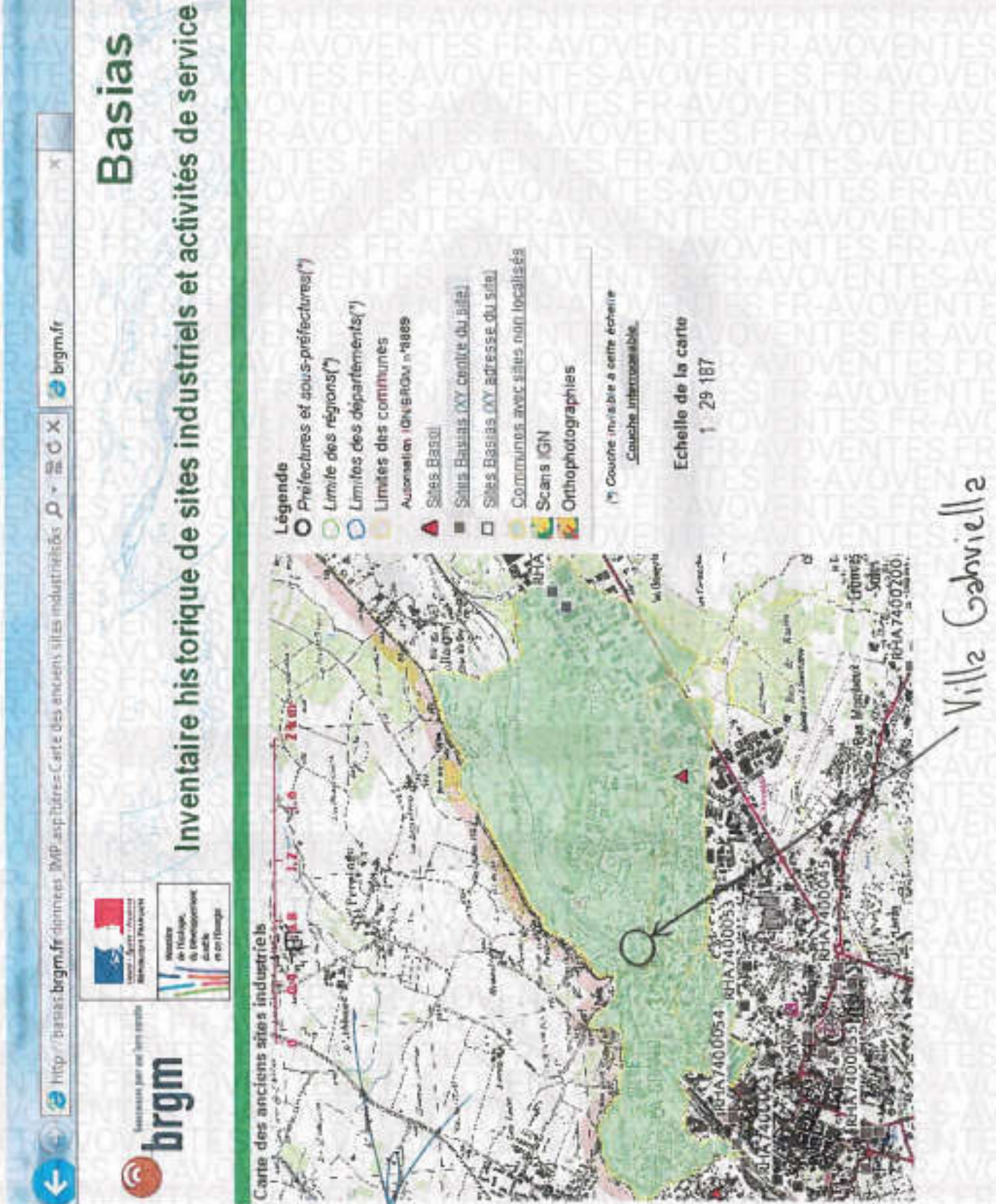
-  Zone de risque fort
Non constructible sauf exceptions
-  Zone de risque moyen
Constructible sous conditions
-  Zone de risque négligeable ou nul
Non réglementé par le P.P.R.

Identification des zones

-  Numéro de zone
18A
-  Réglements applicables
-  Limite périmètre réglementaire
-  Secteurs

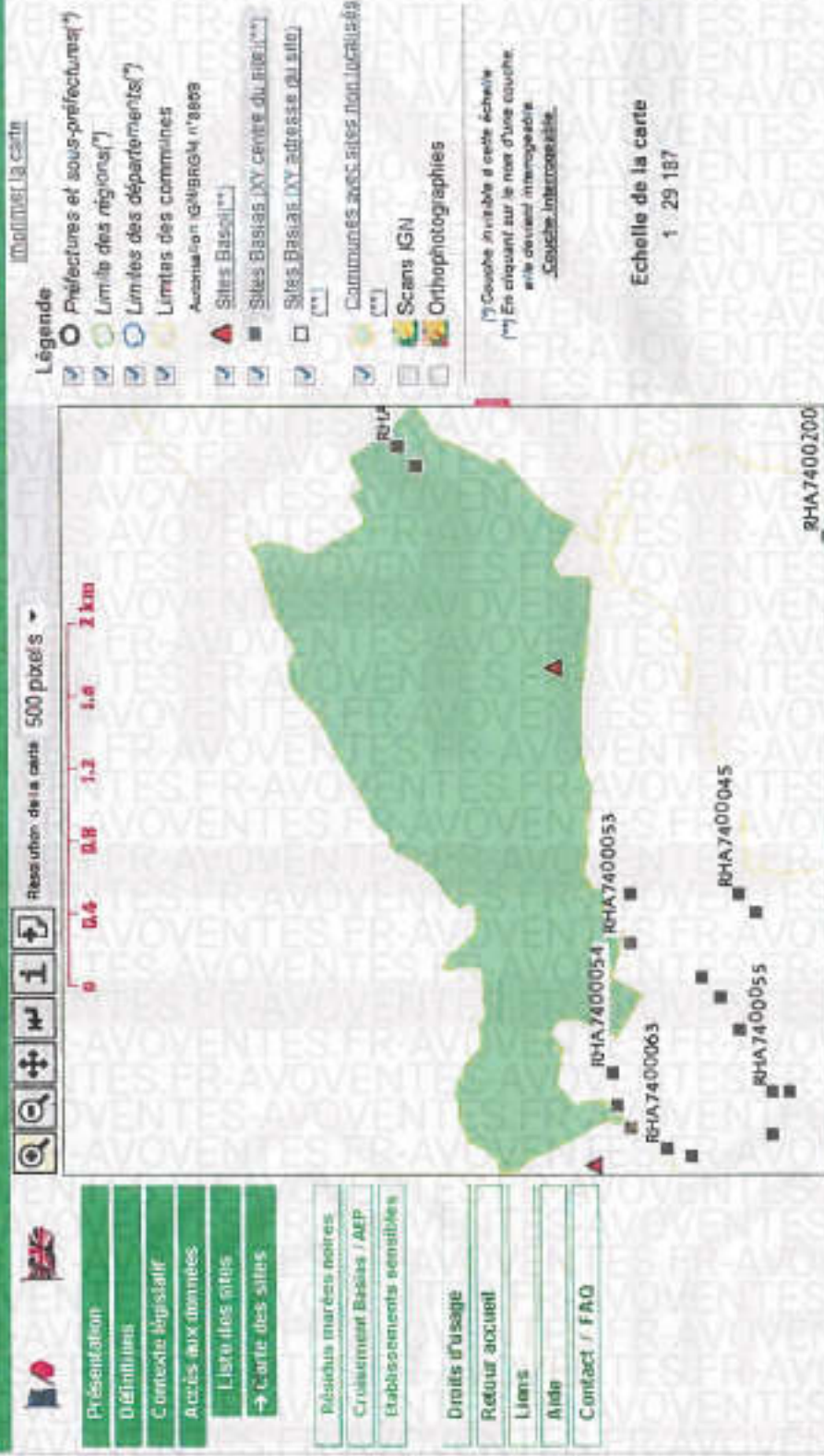


Annexé à la minute de l'acte qui précède, reçu par Mes ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD, notaires associés à Annemasse.



Basias

Inventaire historique de sites industriels et activités de service





http://basias.brgm.fr/donnees_resultat.asp

BO X

Base de données des Anciens...



Basias

Inventaire historique de sites industriels et activités de service



Tableau de résultat

Rappel des paramètres :
Commune : VILLE-LA-GRAND
Nombre de sites : 3 (1 page)

- Présentation
- Définitions
- Contraintes législatives
- Accès aux données
- Liste des sites
- Carte des sites

Exporter un tableau

Exporter la liste

Aide pour le tableau

Exporter les fichiers

1

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise (s) connue (s)	Nom(s) issue(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Coda activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	Etat de Lambert II étendu (m)	X	Y	X	Y	Precision adresse
1	RHA7400207	Savoisienne de Mançage	Atelier S.A.M.A.T	Z.I. 13 rue des Esserts	13 Rue Esserts des Z.I.	VILLE-LA-GRAND (74305)	c25 50a	Activité terminée	Inventorié	904300	2141700	904300	2141700	2140941	rue
2	BHA7400205	Société DECAMAT	Usine Sté DECAMAT	Z.I. rue des Chasseurs	Zone industrielle des Chasseurs	VILLE-LA-GRAND (74305)	c25 61z	Activité terminée	Inventorié	904400	2141800	904400	2141800	2141808	rue
3	BHA7400205	ELECTOR S.A.	ELECTOR S.A.			VILLE-LA-GRAND (74305)	c25 61z	Ne sait pas	Inventorié						

1

Résultats marqués par la
Crossemont Basias / AEP
Établissements scellés

Droits d'usage
Retour à l'accueil
Liens
Aide
Contact / FAQ

Prévention des risques et lutte contre les pollutions

Inspection des
Installations Classées

Base des installations électriques

• **Jules Delors** : « Actuel » Représente des intérêts très classiques : l'industrie de la machine

Programme des installations classées

Resultats de la recerca

See national ppaf

Critères de recherche

Dans le département : HAUTE SAVOIE (74)
 Dans une commune d'orfèbre nom commence par : Ville-la-Grand

tablissements. 1 à 5 sur un total de 5 établissements (N° trouvés).

Nom d'établissement	Catégorie	Établissement	Revenu	Statut
SAVOIR F. PASTICHER ANGLAIS (HIND)	74100	VILLE LA GRAND	Autoschool	Non Service
BOULEV. SEC	74100	VILLE LA GRAND	Autoschool	Non Service
PRODUITS CHIMIQUES PLATRE SA	74100	VILLE LA GRAND	Autoschool	Non Service
SAVOIR CHAQUE OUR SERVICE S&L	74100	VILLE LA GRAND	Income	Non Service
INDUSTRIE S&L	74100	VILLE LA GRAND	Autoschool	Non Service



- > Centrer sur la commune
- > Centrer sur la feuille

S'inscrire

MDR32CC 40

X

Maintenir ce zoom

Zoom automatique

Zoom précédent

Afficher un diaporama sur les parcelles en existence d'une mise à jour graphique

Système d'information outils avancés

S'informez

Imprimer

Extrait de plan

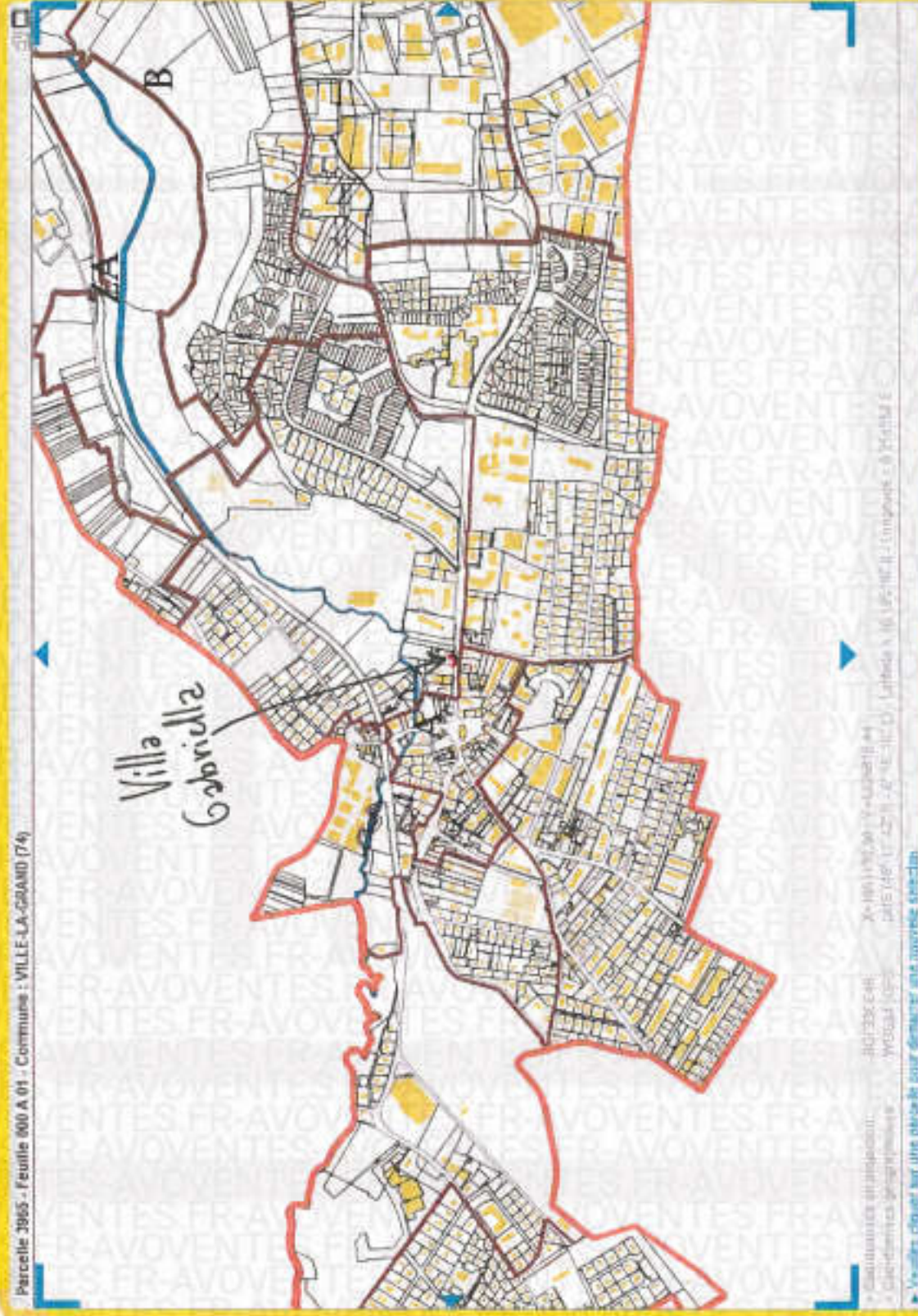
Plan de situation

Légendes

Mesurer

Dessiner

Fichier de points



Coordonnées de la parcelle : X=1001190.00 Y=4646110.00
Coordonnées de la commune : X=1001190.00 Y=4646110.00
Coordonnées de la commune : X=1001190.00 Y=4646110.00

Vous êtes cliquer sur un plan de situation pour obtenir une nouvelle sélection

Imprimer > Plan de situation > Paramètres de l'impression

Vous pouvez sélectionner une ou plusieurs parcelles avec la souris pour préparer l'édition du plan de situation

Vous pouvez sélectionner une ou plusieurs parcelles avec la souris pour préparer l'édition du plan de situation

Vous pouvez sélectionner une ou plusieurs parcelles avec la souris pour préparer l'édition du plan de situation