

14977506
32/IS/

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE neuf juillet,
A PARIS (seizième arrondissement) 32 Avenue Raymond Poincaré,
Au siège de l'Office Notarial, ci-après dénommé.**

Maître Thierry VAILLANT, soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel BRESJANAC, Gilles SAVARY de BEAUREGARD, Vincent GERARD, Jean-Marie GUBERT, Virginie FOUCAULT, Thierry VAILLANT, Pascal EROUT et Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à PARIS (16^{ème} arrondissement) 32 Avenue Raymond Poincaré,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la personne ci-après identifiée, contenant :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**BATIMENTS 4 et 7
(Halls OPALINE et AMANDE)**

A LA REQUETE DE :

La société dénommée "**ALTAREA HABITATION**", société en nom collectif au capital de 10.000 EUR, dont le siège social est à PARIS 8^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75008), 8 avenue Delcassé, identifiée au SIREN sous le numéro 479 108 805 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par Monsieur Nicolas JOLAS, domicilié professionnellement à PARIS (8^{ème} arrondissement), 8 avenue Delcassé,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Christophe BACQUE, Gérant de société, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 03 Juillet 2013,

Monsieur BACQUE ayant lui-même agi audit acte en sa qualité de Gérant de la société dénommée "**COGEDIM RESIDENCE**", Société en Nom Collectif au capital de 320.000,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (8^{ème}), 8 Avenue Delcassé, identifiée au SIREN sous le numéro 319 293 916 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Fonction à laquelle il a été nommé, et qu'il a acceptée, aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de ladite société en date

du 19 mai 2009, renouvelé une première fois dans ses fonctions de Gérant aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de ladite société en date du 27 mai 2010 et une seconde fois, pour une période de trois ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 21 mai 2013,

Ladite société COGEDIM RESIDENCE agissant elle-même en sa qualité de GERANTE de la société "ALTAREA HABITATION", fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée illimitée, et que son représentant a acceptée, aux termes d'une décision unanime des associés en date du 9 février 2009,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société et de la loi.

L'original de la délégation de pouvoirs en date du 3 juillet 2013, une copie certifiée conforme des procès-verbaux de la délibération du 21 mai 2013 et de la décision du 9 février 2009 ont été déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte en date du 5 juillet 2013.

Etant ici précisé que ladite société "ALTAREA HABITATION" dépend du Groupe "ALTAREA COGEDIM".

Laquelle société "ALTAREA HABITATION" ci-après dénommée dans le corps du présent acte sous le terme de "Requérant", à moins qu'elle ne soit nommément désignée,

Lequel Requérant, préalablement à l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE, objet des présentes, a exposé ce qui suit, savoir :

EXPOSE

I - PROPRIETE DE LA SOCIETE " ALTAREA HABITATION"

Le Requérant déclare être devenu propriétaire du terrain, avec toutes constructions que ce terrain supporte ou supportait, sis à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 7bis, 9, 11, 13, 15 et 17 rue Pasteur, 13 rue du Goulet et 185 avenue Victor Hugo,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	97	7B rue Pasteur	353 m ²
K	98	9 rue Pasteur	267 m ²
K	100	13 rue Pasteur	602 m ²
K	191	17 rue Pasteur	553 m ²
K	192	17 rue Pasteur	14 m ²
K	193	9 rue Pasteur	212 m ²
K	194	9 rue Pasteur	64 m ²
K	195	13 rue du Goulet	547 m ²
K	196	13 rue du Goulet	593 m ²
K	197	13 rue du Goulet	448 m ²
K	198	13 rue du Goulet	44 m ²

K	199	13 rue du Goulet	14 m ²
K	200	185 avenue Victor Hugo	93 m ²
K	201	185 avenue Victor Hugo	1.268 m ²
K	202	185 avenue Victor Hugo	728 m ²
K	203	185 avenue Victor Hugo	29 m ²
K	204	185 avenue Victor Hugo	81 m ²
K	205	185 avenue Victor Hugo	235 m ²
K	206	15 rue Pasteur	26 m ²
K	207	15 rue Pasteur	3 m ²
Ensemble pour une contenance de			6.164 m ²

Par suite des faits et actes suivants, savoir :

① En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section K numéros 195, 196, 197, 198 et 199 :

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Jean-Pierre Lucien Alexandre **BIGEL**, et de Madame Marilyn Ewa BACZKOWSKI, son épouse, demeurant ensemble à la VARENNE SAINTE HILAIRE (Val de Marne), 68 rue Saint Hilaire,

Nés savoir :

Monsieur à LE BOURGET (Seine-Saint-Denis) le 1er mai 1946;

Madame à HAMILTON (Canada), le 11 mai 1953, Mariés initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PAQUETTE, notaire à HAMILTON (Canada) le 14 mai 1974 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de HAMILTON (Canada) le 25 mai 1974 et puis soumis au régime de la communauté universelle en vertu d'un acte reçu par Maître SAINTVILLE, notaire à AUBERVILLIERS, le 8 août 1994, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 19 février 1997,

Suivant acte reçu par Maître Marie-Dominique CHAUVIN-COQUEUX, Notaire à PARIS, le 26 octobre 2007, publié au 2ème bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 12 novembre 2007, volume 2007P, numéro 6955.

② En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section K numéros 200, 201, 202, 203 et 204 :

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La société "OMNIUM PRIVE", société anonyme, alors en redressement judiciaire, ayant son siège social à PARIS (8ème Art), 15, rue de Rome, identifiée sous le numéro SIREN 622 026 771 - RCS PARIS,

Suivant acte reçu par Maître Marie-Dominique CHAUVIN-COQUEUX, Notaire à PARIS, le 5 octobre 2006, publié au 2ème bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC le 17 octobre 2006, volume 2006P, numéro 7088.

③ En ce qui concerne la parcelle cadastrée Section K numéro 97 :

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

- Madame Chantal Anne Renée PARADE, Pharmacien, demeurant à Paris (9ème), 5 avenue Trudaine, épouse de Monsieur Jean-Michel PETIT,

Née à PARIS (16ème), le 15 juillet 1949

Mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS (9ème), le 17 octobre 1973 ; lequel régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis ;

- Madame Nicole MERRE, retraitée, demeurant à PARIS (15ème), 7 rue du Rond Point Mirabeau,

Née à VIVIERES (Aisne), le 11 mai 1932,

Veuve de Monsieur Robert Lucien LAROUDIE et non remariée,

Non soumise à un pacte civil de solidarité, ainsi qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance,

- Monsieur Robert René LAROUDIE, retraité, demeurant à MARSEILLE (13009), Immeuble Beauvallon centre numéro 15, Chemin de Morgiou,

Né à CLICHY-LA-GARENNE (92110), le 29 juillet 1947,

Veuf en secondes noces de Madame Fabienne PACLET,

Divorcé en premières noces de Madame Patricia COME suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 21 septembre 1979,

Non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance,

- Madame Christiane Marcelle LAROUDIE, responsable de fabrication, épouse de Monsieur Giovanni FORTE, demeurant à CROLLES (38920), 61 avenue Ambroise Croizat,

Née à NIMES (Gard), le 16 mars 1953,

Mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de NIMES (Gard), le 2 août 1971 ; lequel régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis ;

Suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 5 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

④ En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section K numéros 98, 100, 193 et 194 :

Par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la Commune d'AUBERVILLIERS,

Suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 5 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

⑤ En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section K numéros 205, 206 et 207

Par suite de l'acquisition qu'il a faite :

a) des lots numéros UN (1), QUATRE (4), CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7) dépendant de l'immeuble soumis au statut de la copropriété cadastré Section K numéros 205, 206 et 207, de :

Monsieur Bernard Michel Germain **POUILLARD**, retraité, époux de Madame Josée Danielle **MARTINOT**, demeurant à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 15 rue Pasteur,

Né à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008) le 3 mars 1948.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BROQUISSE, notaire à PARIS, le 15 septembre 1970, préalable à leur union célébrée en la mairie de GROSLAY (Val d'Oise) le 3 octobre 1970 ; lequel régime matrimonial n'a depuis subi aucune modification judiciaire ou conventionnelle postérieure,

Suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 5 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

b) des lots numéros TROIS (3) et HUIT (8) dépendant de l'immeuble soumis au statut de la copropriété cadastré Section K numéros 205, 206 et 207, de :

Monsieur El Hassanne **EL MAAZOUZ**, peintre en bâtiment, époux de Madame Kadija **BRAHIMI**, demeurant à AUBERVILLIERS (93300), 15, rue Pasteur.

Né à FIGUIG (MAROC), le 1er janvier 1956.

Marié avec Madame BRAHIME sous le régime marocain de la séparation de biens à FIGUIG (Maroc), le 27 août 1982 ; statut et régime non modifiés depuis ;

Suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 4 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

Observation étant ici faite que suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 05 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, il a été procédé, à la requête de la société "ALTAREA HABITATION", à l'annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété s'appliquant à l'immeuble cadastré Section K numéros 205, 206 et 207, établi suivant acte reçu par Maître HASSELMAN, Notaire à PARIS, le 18 juin 1954, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, le 2 août 1954 volume 4373 numéro 41 (création de six lots numérotés de 1 à 6) et modifié suivant acte reçu par Maître TARAMACAZ, notaire à GONESSE, le 19 juillet 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, le 14 septembre 2000, volume 2000P, numéro 5281 (subdivision, et par suite suppression du lot 2, remplacé par les lots 7 et 8).

© En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section K numéros 191 et 192

Par suite de l'acquisition qu'il a faite :

a) du lot numéro UN (1) dépendant de l'immeuble soumis au statut de la copropriété cadastré Section K numéros 191 et 192 :

De la Commune d'AUBERVILLIERS,

Suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 4 juillet 2013, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2ème préalablement aux présentes,

b) du lot numéro DEUX (2) dépendant de l'immeuble soumis au statut de la copropriété cadastré Section K numéros 191 et 192 :

De Monsieur Jean Gustave SOCQUET-CLERC, époux de Madame Huguette Andrée Marie BEAUCHAMP,

Né à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), le 22 décembre 1937,

Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie d'AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), le 25 juillet 1960, demeurant à LE RAINCY (93340), 10 boulevard de l'Est,

Suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 5 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2ème,

Observation étant ici faite que suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 05 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, il a été procédé, à la requête de la société "ALTAREA HABITATION", à l'annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété s'appliquant à l'immeuble cadastré Section K numéros 191 et 192, divisé en deux lots numérotés 1 et 2, établi suivant acte reçu par Maître GRASSET, notaire à AUBERVILLIERS, le 23 octobre 1997, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, le 26 novembre 1997, volume 1997P, numéro 5070.

II - OPERATION DE CONSTRUCTION PROJETEE PAR LE REQUERANT

A/ CONSISTANCE DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION PROJETE

Le Requéant déclare qu'il envisage de réaliser sur le terrain ci-dessus, après démolition des constructions existantes à l'exception du PAVILLON NORMAND, un ensemble immobilier à usage mixte d'habitation et de commerces d'une Surface de Plancher globale de 12.713,95 m², se décomposant en :

- 10.551,23 m² de Surface de Plancher à usage de logements,
- 2.162,72 m² de Surface de Plancher à usage de commerces.

Cette opération de construction devant consister en :

1°) l'édification de six (6) bâtiments collectifs, savoir :

➤ Un premier bâtiment, dénommé Bâtiment UN (1), élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, donnant sur l'Avenue Victor Hugo et la Voie Nouvelle, avec des volumes et des accès entièrement indépendants, composé de :

- 1 commerce avec réserves au rez-de-chaussée,
- 18 logements sociaux répartis du 1er au 4ème étage,

➤ Un deuxième bâtiment dénommé Bâtiment DEUX (2), élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, donnant sur la Voie Nouvelle et le passage, avec des volumes et des accès entièrement indépendants, composé de :

- partie d'1 commerce avec réserves au rez-de-chaussée,
- 17 logements en accession libre répartis du 1er au 4ème étage,

➤ Un troisième bâtiment, dénommé Bâtiment TROIS (3), élevé d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, donnant sur la Rue Pasteur et le passage, avec des volumes et des accès entièrement indépendants, composé de :

- autre partie d'1 commerce au rez-de-chaussée,
- 25 logements sociaux répartis du 1er au 5ème étage,

➤ Un quatrième bâtiment, dénommé Bâtiment QUATRE (4), élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, donnant sur la Voie Nouvelle et le passage, avec des volumes et des accès entièrement indépendants, composé de :

- 19 logements en accession libre répartis du rez-de-chaussée au 4ème étage,

➤ Un cinquième bâtiment, dénommé Bâtiment CINQ (5), élevé d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, donnant sur la Voie Nouvelle et la Rue du Goulet, avec des volumes et des accès entièrement indépendants, composé de :

- 26 logements en accession libre répartis du rez-de-chaussée au 5ème étage,

➤ Un sixième bâtiment, dénommé Bâtiment SIX (6), élevé d'un rez-de-chaussée et de six étages, donnant sur la Rue Pasteur et la Rue du Goulet, avec des volumes et des accès entièrement indépendants, composé de :

- 1 commerce au rez-de-chaussée,
- 30 logements en accession libre répartis du 1er au 6ème étage,

2°) et la réhabilitation lourde de deux (2) bâtiments existants, savoir :

➤ La BOURSE DU TRAVAIL, encore dénommée Bâtiment SEPT (7), élevée d'un rez-de-chaussée et de trois étages, donnant sur le Passage et la rue Pasteur, avec des volumes et des accès entièrement indépendants, composé de :

- 1 commerce et 3 logements en accession libre au rez-de-chaussée,
- 10 logements en accession libre répartis du 1er au 3ème étage,

➤ Le PAVILLON NORMAND, élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, donnant sur l'Avenue Victor Hugo et la Placette, avec des volumes et des accès entièrement indépendants, à usage commercial,

Représentant au total cent quarante neuf (149) logements, dont quarante trois (43) logements sociaux et cinq (5) locaux commerciaux.

Le tout sur deux niveaux de sous-sol devant comprendre un parc de stationnement de 164 places, savoir :

- un premier niveau de sous-sol divisé en deux parties, situées la première en infrastructure des Bâtiments UN (1) à TROIS et la deuxième en infrastructure des bâtiments QUATRE (4) à SEPT (7), un tunnel situé sous le passage assurant la liaison entre ces deux parties ;
- le deuxième sous-sol en infrastructure des seuls Bâtiments QUATRE (4) à SIX (6),

Ledit parc de stationnement accessible depuis la rue du Goulet par une rampe d'accès située au niveau du bâtiment SIX (6).

Il est en outre précisé :

- qu'il est prévu un espace vert central entre les bâtiments 4, 5, 6 et 7 ;
- qu'au sud du Terrain sera créée une Voie nouvelle reliant l'Avenue Victor Hugo et la rue du Goulet ;
- qu'il sera également créé un passage pour relier ladite Voie nouvelle à la rue Pasteur ;

- que ces Voie nouvelle et passage, correspondant à un emplacement réservé, sont destinés à être rétrocédés à la Ville d'AUBERVILLIERS ou à PLAINE COMMUNE, à première demande de ces dernières.

B/ AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Le Requéran déclare avoir obtenu, pour la réalisation de l'ensemble immobilier ci-dessus sommairement décrit, les autorisations administratives suivantes, savoir :

Permis de démolir n° 1

Il a été délivré par Monsieur le Maire d'AUBERVILLIERS, en date du 21 octobre 2011, sous le numéro PD 093 001 11 A 0023, un permis de démolir autorisant la démolition partielle des constructions existantes sur la parcelle cadastrée section K numéro 91, le PAVILLON NORMAND étant conservé.

Permis de démolir n° 2

Il a été délivré par Monsieur le Maire d'AUBERVILLIERS, en date du 26 janvier 2012, sous le numéro PD 093 001 11 A 0027, un permis de démolir autorisant la démolition totale des constructions existant sur les parcelles cadastrées section K numéros 90, 97, 98, 99, 101 et 102.

Permis de construire valant permis de démolir

Il a été délivré par Monsieur le Maire d'AUBERVILLIERS, en date du 14 août 2012 sous le n° PC 093 001 11 A 0090, un permis de construire, valant autorisation de démolir, autorisant la démolition partielle de la BOURSE DU TRAVAIL et la construction d'un immeuble à usage d'habitation et d'activités, pour une Surface hors œuvre nette de 13.504 m².

Permis de construire modificatif valant division

Il a été délivré par Monsieur le Maire d'AUBERVILLIERS, en date du 28 mai 2013 sous le n° PC 093 001 11 A 0090/1, un permis de construire modificatif, portant la Surface de plancher autorisée à 12.713,95 m² et autorisant les modifications suivantes, savoir :

- nombre de logements et typologie ;
 - répartitions des menuiseries ;
 - changement d'affectation de la BOURSE DU TRAVAIL ;
 - nombre de places de stationnement en sous-sol ;
 - aménagement de la Voie nouvelle
 - et la division du terrain d'assiette du programme de construction en neuf lots,
- savoir :

LOT	Superficie	NATURE
A	93 m²	PAVILLON NORMAND
B	1.944 m²	Bâtiments UN (1) à TROIS (3)
C	1.228 m²	Bâtiments QUATRE (4) et SEPT (7)
D	564 m²	Bâtiment CINQ (5)
E	777 m² :	Bâtiment SIX (6)
G	212 m²	partie nord du Passage
H	43 m²	partie centrale du Passage et au tunnel souterrain

I	125 m ²	partie sud du Passage
J	1.176 m ²	Voie Nouvelle et à la Placette.

Ainsi que ces lots sont figurés sur le Plan de Division établi par le cabinet GEOPERSPECTIVES, géomètre-expert à PARIS (14^{ème}), 10 boulevard Jourdan, en date du 1^{er} juillet 2013, demeuré ci-annexé (Annexe n° 1).

Affichage des autorisations administratives

Le permis de démolir en date du 21 octobre 2011 a été régulièrement affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Philippe TRENNÉC, Huissier de Justice à la résidence d'AUBERVILLIERS (93300), 36 boulevard Anatole France, en date des 28 octobre, 28 novembre et 29 décembre 2011.

Le permis de démolir en date du 26 janvier 2012 a été régulièrement affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte, d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Philippe TRENNÉC, Huissier de Justice susnommé, en date des 14 février, 14 mars et 13 avril 2012.

Le permis de construire en date du 14 août 2011 a été régulièrement affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte, savoir :

- d'un premier procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Philippe TRENNÉC, Huissier de Justice à la résidence d'AUBERVILLIERS (93300), 36 boulevard Anatole France, en date du 20 août 2012,
- d'un deuxième procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Philippe TRENNÉC, Huissier de Justice susnommé, en date du 20 septembre 2012,
- d'un troisième procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Philippe TRENNÉC, Huissier de Justice susnommé, en date du 22 octobre 2012.

- Le permis de construire modificatif valant division en date du 28 mai 2013 a fait l'objet d'un affichage sur le terrain, ainsi qu'il résulte, savoir :

- d'un premier procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Olivier LASSERRE, Huissier de Justice à la résidence d'AUBERVILLIERS (93300), 36 boulevard Anatole France, en date du 30 mai 2013.
- d'un deuxième procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Olivier LASSERRE, Huissier de Justice à la résidence d'AUBERVILLIERS (93300), 36 boulevard Anatole France, en date du 1^{er} juillet 2013.

Caractère définitif des autorisations administratives

Le Requérent déclare qu'il n'a reçu, à l'encontre du **permis de démolir en date du 21 octobre 2011**, aucune notification d'un recours gracieux, administratif ou contentieux qui aurait pu être exercé dans le délai prévu à l'article R 600-2 du Code de l'Urbanisme et qui lui aurait été faite en application de l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir en date du 26 janvier 2012 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ainsi au surplus qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire d'AUBERVILLIERS, le 10 mai 2012, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés par extrait :

"Je soussigné Jean-Yves VANNIER, Adjoint chargé de l'Urbanisme, de l'Aménagement — Rénovation Urbaine, du Développement Durable et du Développement Economique, Conseiller communautaire, atteste qu'aucun

recours gracieux ou contentieux n'a été reçu, à ce jour, en Mairie à l'encontre du permis de démolir référence N° 093 001 11 A 0027 délivré le 26 janvier 2012 au bénéfice de la SNC ALTAREA HABITATION."

Le permis de construire en date du 14 août 2012 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucune décision de retrait, d'aucun déféré préfectoral, ainsi au surplus qu'il résulte de deux attestations délivrées par Monsieur le Maire d'AUBERVILLIERS, le 28 novembre 2012, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés par extrait :

" Je soussigné Jean-Yves VANNIER, Adjoint chargé de l'Urbanisme, de l'Aménagement — Rénovation Urbaine, du Développement Durable et du Développement Economique, Conseiller communautaire, atteste qu'aucun recours gracieux ou contentieux n'a été réceptionné, à ce jour, en Mairie à l'encontre du permis de construire référencé N° 093 001 11 A 0090 délivré le 14 août 2012 au bénéfice de la SNC ALTAREA HABITATION."

" Je soussigné Jean-Yves VANNIER, Adjoint chargé de l'Urbanisme, de l'Aménagement — Rénovation Urbaine, du Développement Durable et du Développement Economique, Conseiller communautaire, atteste que le permis de construire référence N° 093 001 11 A 0090 délivré le 14 août 2012 au bénéfice de la SNC ALTAREA HABITATION n'a pas fait, à ce jour, l'objet de retrait administratif."

Le permis de construire modificatif en date du 28 mai 2013 n'a pas acquis à ce jour un caractère définitif, ni le délai de recours des tiers ni le délai de retrait n'étant expirés.

Le Requéran déclare qu'il n'a reçu à ce jour aucune notification d'un recours gracieux, administratif ou contentieux qui aurait pu être exercé dans le délai prévu à l'article R 600-2 du Code de l'Urbanisme et qui lui aurait été faite en application de l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

III - DIVISIONS PARCELLAIRES

Le Requéran déclare que, conformément au permis de construire modificatif valant division ci-dessus visé, il a été procédé aux divisions parcellaires suivantes, savoir :

- La parcelle cadastrée section K numéro 90, d'une contenance de 16a 45ca, a été divisée en cinq nouvelles parcelles, cadastrées section K numéros, savoir :

- 195, d'une contenance de 5a 47ca ;
- 196, d'une contenance de 5a 93ca ;
- 197, d'une contenance de 4a 48ca ;
- 198, d'une contenance de 44ca ;
- 199, d'une contenance de 14ca ;

- La parcelle cadastrée section K numéro 91, d'une contenance de 21a 94ca, a été divisée en cinq nouvelles parcelles, cadastrées section K numéros, savoir :

- 200, d'une contenance de 93ca ;
- 201, d'une contenance de 12a 68ca ;
- 202, d'une contenance de 7a 28ca ;
- 203, d'une contenance de 29ca ;
- 204, d'une contenance de 81ca ;

Le tout ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet GEOPERSPECTIVES, géomètre-expert à PARIS (14ème), 10 boulevard Jourdan, en date du 21 Mai 2013, enregistré par les services du cadastre sous le numéro 1315B, le 28 Juin 2013, en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, par voie de réquisition interne.

- La parcelle cadastrée section K numéro 99, d'une contenance de 2a 70ca, a été divisée en deux nouvelles parcelles, cadastrées section K numéros, savoir :

- 193, d'une contenance de 2a 12ca ;
- 194, d'une contenance de 64ca ;

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet GEOPERSPECTIVES, géomètre-expert à PARIS (14ème), 10 boulevard Jourdan, en date du 06 Mai 2013, enregistré par les services du cadastre sous le numéro 1314F, le 28 Juin 2013, en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, par voie de réquisition interne.

- La parcelle cadastrée section K numéro 101, d'une contenance de 2a 64ca, a été divisée en trois nouvelles parcelles, cadastrées section K numéros, savoir :

- 205, d'une contenance de 2a 35ca ;
- 206, d'une contenance de 26ca ;
- 207, d'une contenance de 3ca ;

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet GEOPERSPECTIVES, géomètre-expert à PARIS (14ème), 10 boulevard Jourdan, en date du 21 Mai 2013, enregistré par les services du cadastre sous le numéro 1316X, le 06 Mai 2013, en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, par voie de réquisition interne.

- La parcelle cadastrée section K numéro 102, d'une contenance de 5a 53ca, a été divisée en deux nouvelles parcelles, cadastrées section K numéros, savoir :

- 191, d'une contenance de 5a 43ca ;
- 192, d'une contenance de 14ca ;

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet GEOPERSPECTIVES, géomètre-expert à PARIS (14ème), 10 boulevard Jourdan, en date du 06 Mai 2013, enregistré par les services du cadastre sous le numéro 1313K, le 28 Juin 2013, en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, par voie de réquisition interne.

Au résultat des divisions parcellaires susvisées,

1/ le LOT A du Plan de Division (Pavillon Normand) se trouve constitué de la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	200	185, avenue Victor Hugo	93 m ²

2/ le LOT B du Plan de Division (Bâtiments 1, 2 et 3), se trouve constitué des parcelles cadastrées, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	97	7B, rue Pasteur	353 m ²
K	98	9, rue Pasteur	267 m ²

K	194	11, rue Pasteur	64 m ²
K	201	185, avenue Victor Hugo	1268 m ²
Ensemble pour une contenance de			1952 m ²

3/ le LOT C du Plan de division (Bâtiments 4 et 7) se trouve constitué des parcelles cadastrées, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	100	13, rue Pasteur	602 m ²
K	196	13, rue du Goulet	593 m ²
K	206	15, rue Pasteur	26 m ²
Ensemble pour une contenance de			1.221 m ²

4/ le LOT D du Plan de division (Bâtiment 5) se trouve constitué des parcelles cadastrées, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	192	17, rue Pasteur	14 m ²
K	195	13, rue du Goulet	547 m ²
K	207	15, rue Pasteur	3 m ²
Ensemble pour une contenance de			564 m ²

5/ le LOT E du Plan de Division (Bâtiment 6) se trouve constitué des parcelles cadastrées, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	191	17, rue Pasteur	543 m ²
K	205	15, rue Pasteur	235 m ²
Ensemble pour une contenance de			778 m ²

6/ le LOT H (partie du passage séparant les îlots Est et Ouest comprenant un tunnel souterrain) se trouve composé des parcelles cadastrées, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	199	13, rue du Goulet	14 m ²
K	203	185, avenue Victor Hugo	29 m ²
Ensemble pour une contenance de			43 m ²

7/ le LOT J (Voie nouvelle et placette) se trouve composé des parcelles cadastrées, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	197	13, rue du Goulet	448 m ²
K	202	185, avenue Victor Hugo	728 m ²
Ensemble pour une contenance de			1176 m ²

8/ le passage séparant les îlots Est et Ouest se trouve composé des parcelles cadastrées Section K numéros 193, 198 et 204, ainsi que du VOLUME SEPT de l'état descriptif de division volumétrique établi sur les LOTS B et H.

**- V - SUR L'ADHESION A L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE
LIBRE « ILOT PASTEUR D'AUBERVILLIERS »**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry VAILLANT, Notaire à PARIS, ce jour, préalablement aux présentes, il a été établi les statuts de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE « ILOT PASTEUR D'AUBERVILLIERS » régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, ratifiée par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 pris pour son application, et les articles L 322-1 et suivants du Code l'Urbanisme, groupant les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier.

Cette association a pour mission générale d'assurer l'unité fonctionnelle et la conservation de l'ensemble immobilier et notamment la propriété, la gestion, l'entretien, la réparation, la réfection, le remplacement et la reconstruction des éléments d'équipements d'intérêt collectif.

Il résulte de l'article 2 des statuts que font obligatoirement partie de l'ASSOCIATION tous propriétaires ou copropriétaires des lots de l'ensemble immobilier.

Par conséquent, chaque acquéreur de biens et droits immobiliers dépendant de l'Immeuble, objet des présentes, sera membre de plein droit de ladite association dès la signature de son acte d'acquisition.

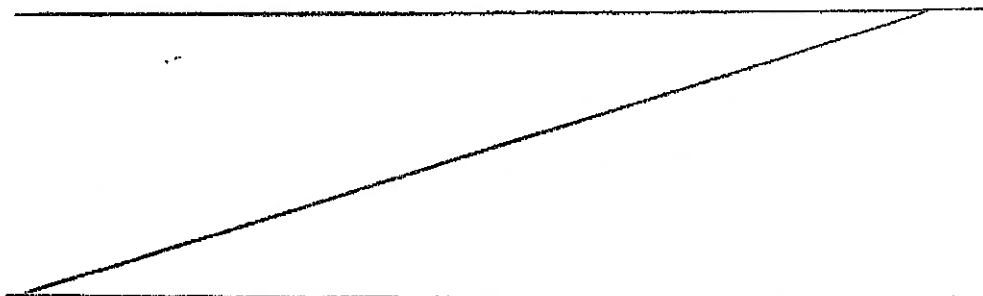
Les membres dépendant de la copropriété établie par le présent règlement sont de droit représentés à l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE par leur Syndic, sans qu'il soit besoin pour ce Syndic de justifier de l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son Syndicat.

Les charges à recouvrer sur les membres de l'Association Foncière Urbaine pour le fonctionnement de ladite Association seront réparties conformément aux dispositions des statuts de ladite Association Syndicale.

- VI - DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces intéressant le Programmes de construction entrepris par le Requérent ont été déposées au rang des minutes du notaire soussigné, suivant acte reçu le 05 juillet 2013.

CECI EXPOSE, il est passé à l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION contenant REGLEMENT DE COPROPRIETE, objet des présentes, savoir :



PARTIE PRELIMINAIRE

OBJET DES PRESENTES

Le présent **REGLEMENT DE COPROPRIETE** est établi en conformité des dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret numéro 67-223, du 19 Mars 1967, modifiés par la loi numéro 85-1470, du 31 Décembre 1985, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des textes subséquents, de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, aux fins de régir la copropriété de l'immeuble bâti ci-après désigné, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet de :

- Etablir l'Etat Descriptif de Division de l'immeuble ci-après désigné, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 10 Juillet 1965.

- Définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 1er du décret du 17 Mars 1967 précité,

- Déterminer les éléments de l'immeuble qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dénommés "Parties Privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires dénommés "Parties Communes".

- Fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires, tant dans les parties communes que dans les parties privatives et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble,

- Prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction et de règles applicables en matière de litiges et de contestations.

- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

- Préciser l'origine de propriété trentenaire et les servitudes grevant ledit immeuble.

Le présent règlement de copropriété et ses annexes seront publiés au bureau des hypothèques compétent.

Il en sera de même de tout acte modificatif ultérieur.

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause quels qu'ils soient, (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation).

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble bâti se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un Syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement.

METHODOLOGIE DES CALCULS DES TANTIEMES ET DES CHARGES

(Etablie par le Cabinet GEOPERSPECTIVES, Géomètres-Experts à
PARIS (14ème), 10 boulevard Jourdan)

I - ELEMENTS PERMETTANT DE FIXER LES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

L'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 précise que : "(...) 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 des valeurs 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 pondérations tenant compte, *pour autant que les éléments visés existent* :

► De la consistance (appartement, réserve, caves ...) :

<i>Désignation</i>	<i>Coefficients</i>	<i>Observations</i>
<i>Appartements, commerce</i>	<i>0,90 à 1,00</i>	
<i>Balcons, Terrasses</i>	<i>0,01 à 0,30</i>	<i>Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration et la situation</i>
<i>Box</i>	<i>0,30 à 0,50</i>	
<i>Emplacement de stationnement</i>	<i>0,30 à 0,35</i>	

► De la superficie intra- murs,

Il a été déterminé la superficie intra-muros afin de servir de base au calcul des charges générales. Cette superficie inclut le cloisonnement qui est énoncé dans les parties privatives, seuls sont déduits les murs porteurs qui sont énoncés dans les parties communes.

► De la situation (éclairage, desserte...) des lots.

Niveau :

<i>Lots</i>	<i>Coefficients avec ascenseur</i>
<i>Du 1^{er} au 2^{ème} sous-sol et rez-de-chaussée au 1^{er} étage</i>	<i>de 0,95 à 0,98</i>
<i>Du 2^{ème} étage au 3^{ème} étage</i>	<i>1,00 à 1,025</i>

Puis constant sauf élément de vue exceptionnelle

Desserte :

<i>Lots</i>	<i>Coefficients avec ascenseur</i>
<i>Du 1^{er} au 2^{ème} sous-sol et rez-de-chaussée au 2^{ème} étage</i>	<i>de 1,00 à 1,17</i>
<i>Du 2^{ème} étage au 3^{ème} étage</i>	<i>de 1,17 à 1,34</i>

Éclairément, ensoleillement :

Coefficient compris entre 0,90 et 1,10

II - ELEMENTS PERMETTANT DE FIXER LA REPARTITION DES CHARGES

Suivant le cas par types de charges :

Charges générales et charges des parties communes spéciales

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

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 : *"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 (...)".*

Charges d'équipement

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".*

REPARTITION DES CHARGES

La répartition des charges a été calculée conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, dont le caractère est impératif.

Les charges énumérées dans le règlement de copropriété sont les suivantes :

1 - Charges générales

Leur répartition est proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot, telles que les valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965. À savoir :

- ▶ la consistance (Appartement, réserve, caves ...),
- ▶ la superficie intra-muros,
- ▶ la situation (éclairage, desserte...) des lots.

Il a été déterminé la superficie intra-muros afin de servir de base au calcul des charges générales. Cette superficie inclut le cloisonnement qui est énoncé dans les parties privatives, seuls sont déduits les murs porteurs qui sont énoncés dans les parties communes.

2 - Charges particulières aux lots 2 à 77

Le même principe que celui des charges générales est appliqué en le réduisant aux lots concernés.

3 - Charges particulières aux lots 2 à 14 et 34 à 77

Elles correspondent aux charges relatives à la conservation et à l'entretien des paliers, cages d'escalier, des escaliers et dégagements.

Leur répartition est calculée au prorata des surfaces intra-muros des lots concernés.

4 - Charges particulières aux lots 15 à 33 et 34 à 77

Elles correspondent aux charges relatives à la conservation et à l'entretien des paliers, cages d'escalier, des escaliers et dégagements.

Leur répartition est calculée au prorata des surfaces intra-muros des lots concernés.

5 - Charges d'habitation et annexes

Leur répartition est calculée au prorata des surfaces intra-muros des lots concernés.

6 - Charges d'ascenseur

Pour la cage d'ascenseur, il a été tenu compte dans le calcul :

- ▶ de la superficie
- ▶ du niveau ou de l'étage du lot desservi.
- ▶ de l'utilisation, (habitation).

Les calculs sont déterminés en fonction d'une utilisation à usage d'habitation ; tout changement d'affectation pourra faire l'objet d'une modification ultérieure.

7 - Charges spéciales VMC

Leur répartition est calculée au prorata des surfaces intra-muros des lots concernés.

8 - Charges d'eau froide

Elles s'appliquent en l'absence de compteurs individuels, ou lorsque la consommation générale est supérieure à la somme des consommations individuelles.

Elles se calculent suivant le même principe que celui des charges générales.

9 - Charges d'eau chaude

Immeubles munis de compteurs :

Répartition de la consommation d'eau chaude des parties privatives en fonction des indications fournies par lesdits compteurs ;

10 - Charges de chauffage

Immeubles non munis de compteurs :

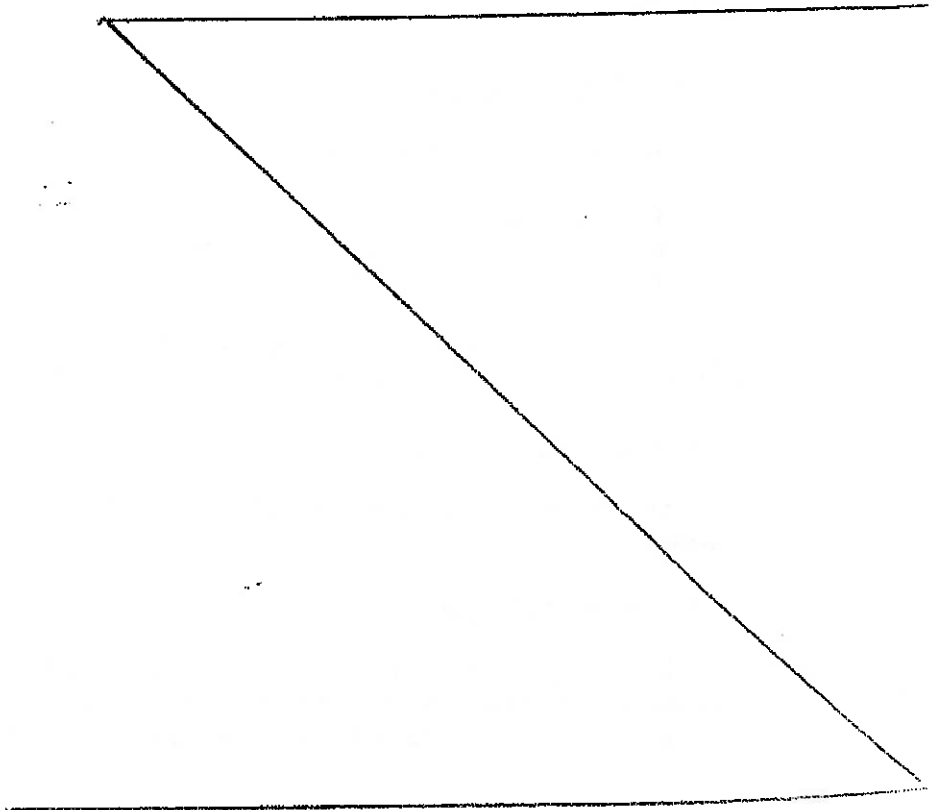
Elles sont réparties en fonction des volumes chauffés.

11 - Charges des antennes T.V. ou réseau câblé

Elles sont fixées à une unité par lot concerné, rapportée au nombre d'appartements desservis.

12 - Charges d'emplacement de stationnement en sous-sol.

Elles sont fixées à une unité par emplacement de véhicules rapportée au nombre total de place de parking desservies.



**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Les présentes s'appliquent à un immeuble en cours de construction sur un terrain situé à AUBERVILLIERS (SEINE-SAINT-DENIS), 13 Rue Pasteur,

Cadastré :

Section	N°	Liendit	Surface
K	100	13, rue Pasteur	602 m ²
K	196	13, rue du Goulet	593 m ²
K	206	15, rue Pasteur	26 m ²
Ensemble pour une contenance de			1.221 m ²

Ci-après dénommé "Immeuble"

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination et tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre sans aucune exception ni réserve.

Tenant :

Par devant au Nord : la rue Pasteur ;

D'un côté à droite à l'Ouest : à l'immeuble portant le n° 15 de la rue Pasteur, cadastré section K n° 205 ;

D'un côté à gauche à l'Est : à l'immeuble portant le n° 11 de la rue Pasteur, cadastré section K n° 193 ;

Et au fond au Sud : la voie nouvelle.

Rappel de divisions cadastrales

Il est ici rappelé, savoir :

- Que la parcelle cadastrée section K numéro 196 provient de la division d'une plus grande parcelle alors cadastrée section K numéro 90, d'une contenance de 16a 45ca, en cinq nouvelles parcelles, cadastrées section K numéros, savoir :
 - 195, d'une contenance de 4a 47ca ;
 - 196, d'une contenance de 5a 93ca, objet des présentes ;
 - 197, d'une contenance de 4a 48ca ;
 - 198, d'une contenance de 44ca ;
 - et 199, d'une contenance de 14ca ;

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet GEOPERSPECTIVES, géomètre-expert à PARIS (14ème), 10 boulevard Jourdan, en date du 21 mai 2013, enregistré par les services du cadastre sous le numéro 1315B, le

28 juin 2013, en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, par voie de réquisition interne.

- Que la parcelle cadastrée section K numéro 206 provient de la division d'une plus grande parcelle alors cadastrée section K numéro 101, d'une contenance de 2a 64ca, en trois nouvelles parcelles, cadastrées section K numéros, savoir :

- 205, d'une contenance de 2a 35ca ;
- 206, d'une contenance de 26ca, objet des présentes ;
- 207, d'une contenance de 3ca ;

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet GEOPERSPECTIVES, géomètre-expert à PARIS (14ème), 10 boulevard Jourdan, en date du 06 mai 2013, enregistré par les services du cadastre sous le numéro 1316B, le 28 Juin 2013, en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, par voie de réquisition interne.

Observation étant ici faite que ces divisions ont été autorisées aux termes du permis de construire modificatif visé en l'EXPOSE qui précède et n'était, par conséquent, pas soumise à la réglementation relative au lotissement.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER A EDIFIER

Dans le cadre des diverses autorisations administratives obtenues, et dans son état futur après construction, cet immeuble à usage mixte d'habitation et de commerces comprendra DEUX (2) CAGES, dont la désignation est énoncée ci-après

Cage A :

- Rez-de-chaussée,
- 3 étages droits desservis par un ascenseur.

Cage B :

- Rez-de-jardin,
- Rez-de-chaussée,
- 4 étages droits desservis par un ascenseur.

Avec :

- Deux niveaux de sous-sols à usage de stationnement.

Espaces verts

Tel que ledit ensemble immobilier existe, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination et tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 3 - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en SOIXANTE DIX SEPT (77) LOTS numérotés, savoir :

- de UN (1) à TRENTE TROIS (33) : 1 local commercial, 32 appartements dont 2 en duplex ;
- de TRENTE QUATRE (34) à SOIXANTE DIX SEPT (77) : 28 box, 16 emplacements de stationnement dont 3 pour personnes à mobilité réduite.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives", réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes.

Cette quote-part est exprimée en CINQ MILLIEMES (5.000èmes).

Observation est ici faite que les numéros des appartements contenus dans cette désignation après l'indication du numéro de lot se réfèrent uniquement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tout autre et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

L'affectation ou la destination des locaux indiquée dans l'état descriptif de division ci-après correspond à l'utilisation de chaque local constatée sur les plans d'architecte fournis.

L'état descriptif de division figure en un tableau récapitulatif ci-après.

3.1. DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Au rez-de-chaussée, accès direct de la rue Pasteur, un local à usage de commerce et une cour.

Et les trois cent trente-sept /cinq millièmes (337 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Au rez-de-chaussée, accès par le hall, porte face gauche, un appartement d'une pièce principale, portant le n° 801, comprenant :

Une entrée, un séjour, une kitchenette, une salle d'eau avec water-closet.

Et les cinquante-sept /cinq millièmes (57 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Au rez-de-chaussée, accès par le hall, dégagement de droite, porte à gauche, un appartement d'une pièce principale, portant le n° 802, comprenant :

Une entrée, un séjour, une kitchenette, une salle d'eau avec water-closet.

Et les cinquante-sept /cinq millièmes (57 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Au rez-de-chaussée, accès par le hall, dégagement de droite, porte fond face, un appartement de deux pièces principales, portant le n° 803, comprenant :

Une entrée, un séjour avec un coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet, une terrasse.

Et les soixante-seize /cinq millièmes (76 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Au premier étage, accès par l'ascenseur, dégagement de droite, porte à gauche, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 811, comprenant :

Une entrée, un séjour, trois chambres dont une avec une salle d'eau, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent cinquante-trois /cinq millièmes (153 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Au premier étage, accès par l'ascenseur, dégagement de droite, porte fond face, un appartement d'une pièce principale, portant le n° 812, comprenant :

Une entrée, un séjour avec kitchenette, une salle d'eau avec water-closet.

Et les cinquante-quatre /cinq millièmes (54 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Au premier étage, accès par l'ascenseur, dégagement de droite, porte à droite, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 813, comprenant :

Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, une salle d'eau avec water-closet, un water-closet, un dégagement, un balcon.

Et les cent quarante-neuf /cinq millièmes (149 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Au premier étage, accès par l'ascenseur, porte face, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 814, comprenant :

Une entrée, un séjour avec un coin cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent huit /cinq millièmes (108 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Au premier étage, accès par l'ascenseur, porte face droite, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 815, comprenant :

Une entrée, un séjour avec coin cuisine, trois chambres, une salle de bains avec water-closet, une salle d'eau, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent quarante-deux /cinq millièmes (142 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Au deuxième étage, accès par l'ascenseur (sortie de droite), porte à gauche, un appartement de cinq pièces principales, portant le n° 821, comprenant :

Une entrée, un séjour avec coin cuisine, quatre chambres dont une avec salle d'eau, une salle de bains avec water-closet, une salle d'eau, un water-closet, un dégagement, une terrasse, un balcon.

Et les cent soixante-quatorze /cinq millièmes (174 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Au deuxième étage, accès par l'ascenseur (sortie de droite), porte face, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 822, comprenant :

Une entrée, un séjour avec coin cuisine, trois chambres, une salle de bains, une salle d'eau avec water-closet, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent quarante-deux /cinq millièmes (142 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Au deuxième étage, accès par l'ascenseur (sortie de gauche), porte à gauche, un appartement d'une pièce principale, portant le n° 823, comprenant :

Une entrée, un séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, un balcon.

Et les cinquante-huit /cinq millièmes (58 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Aux deuxième et troisième étages, accès par l'ascenseur (sortie de gauche), porte fond face, un appartement en duplex de quatre pièces principales, portant le n° 824, comprenant :

- au deuxième étage : une entrée, un séjour, une cuisine, une salle d'eau avec water-closet, un escalier d'accès vers le niveau supérieur, un balcon.

- au troisième étage : trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent cinquante-quatre /cinq millièmes (154 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Aux deuxième et troisième étages, accès par l'ascenseur (sortie de gauche), porte à droite, un appartement en duplex de six pièces principales, portant le n° 825, comprenant :

- au deuxième étage : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau, un water-closet, un dégagement, un escalier d'accès vers le niveau supérieur, un balcon;

- au troisième étage : quatre chambres, une salle de bains, une salle d'eau avec water-closet, un dégagement, deux terrasses.

Et les deux cent quarante-six /cinq millièmes (246 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Au rez-de-chaussée, accès par le hall, à gauche, dégagement de gauche, porte fond face, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 401, comprenant :

Une entrée, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent trente-trois /cinq millièmes (133 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Au rez-de-chaussée, accès par le hall, à gauche, dégagement de gauche, 4^{ème} porte à droite, un appartement d'une pièce principale, portant le n° 402, comprenant :

Une entrée, un séjour, une kitchenette, une salle d'eau avec water-closet.

Et les soixante-deux /cinq millièmes (62 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Au rez-de-chaussée, accès par le hall, à gauche, dégagement de gauche, 3^{ème} porte à droite, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 403, comprenant :

Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, un water-closet.

Et les cent vingt-deux /cinq millièmes (122 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Au rez-de-chaussée, accès par le hall, à gauche, 2^{ème} porte à droite, un appartement de deux pièces principales, portant le n° 404, comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet.

Et les quatre-vingt-six /cinq millièmes (86 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Au rez-de-chaussée, accès par le hall, 1^{ère} porte à droite, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 405, comprenant :

Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent trente-six /cinq millièmes (136 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Au premier étage, accès par l'ascenseur, à gauche, dégagement de gauche, porte fond face, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 411, comprenant :

Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, une salle d'eau, deux water-closets, un dégagement, une terrasse.

Et les cent soixante-quatorze /cinq millièmes (174 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Au premier étage, accès par l'ascenseur, porte à gauche, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 412, comprenant :

Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une salle d'eau, un water-closet, deux balcons.

Et les cent cinquante-sept /cinq millièmes (157 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Au premier étage, accès par l'ascenseur, porte face, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 413, comprenant :

Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent trente-deux /cinq millièmes (132 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Au premier étage, accès par l'ascenseur, porte à droite, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 414, comprenant :

Une entrée, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent trente /cinq millièmes (130 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Au deuxième étage, accès par l'ascenseur, à gauche, dégagement de gauche, porte fond face, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 421, comprenant :

Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, une salle d'eau, deux water-closets, un dégagement, un balcon.

Et les cent soixante-dix-huit /cinq millièmes (178 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Au deuxième étage, accès par l'ascenseur, porte à gauche, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 422, comprenant :

Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains avec water-closets, une salle d'eau, un water-closets, un balcon.

Et les cent soixante /cinq millièmes (160 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Au deuxième étage, accès par l'ascenseur, porte face, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 423, comprenant :

Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, un balcon.

Et les cent trente-deux /cinq millièmes (132 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Au deuxième étage, accès par l'ascenseur, porte à droite, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 424, comprenant :

Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, un balcon.

Et les cent trente et un /cinq millièmes (131 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Au troisième étage, accès par l'ascenseur, à gauche, dégagement de gauche, porte fond face, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 431, comprenant :

Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, une salle d'eau, deux water-closets, un dégagement, un balcon.

Et les cent quatre-vingt-deux /cinq millièmes (182 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Au troisième étage, accès par l'ascenseur, porte à gauche, un appartement de quatre pièces principales, portant le n° 432, comprenant :

Une entrée, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une salle d'eau, un water-closet, un balcon.

Et les cent soixante-deux /cinq millièmes (162 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Au troisième étage, accès par l'ascenseur, porte face, un appartement de deux pièces principales, portant le n° 433, comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, une terrasse.

Et les cent onze /cinq millièmes (111 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Au troisième étage, accès par l'ascenseur, porte à droite, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 434, comprenant :

Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, une terrasse.

Et les cent trente /cinq millièmes (130 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Au quatrième étage, accès par l'ascenseur, à gauche, porte à gauche, un appartement de cinq pièces principales, portant le n° 441, comprenant :

Une entrée, un séjour, quatre chambres, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une salle d'eau, un water-closet, deux dégagements, deux terrasses.

Et les deux cent vingt-trois /cinq millièmes (223 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Au quatrième étage, accès par l'ascenseur, à gauche, porte à droite, un appartement de trois pièces principales, portant le n° 442, comprenant :

Une entrée, un séjour, deux chambres dont une avec un rangement, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, un water-closet, un dégagement, trois terrasses.

Et les cent quarante-cinq /cinq millièmes (145 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1036.

Et les douze /cinq millièmes (12 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1037.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1038.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1039.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1040.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1041.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1042.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1043.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1044.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1045.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1046.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1047.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1049.

Et les huit /cinq millièmes (8 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1049.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1050.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1001.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1002.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1003.

Et les onze /cinq millièmes (11 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1004.

Et les onze /cinq millièmes (11 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1005.

Et les onze /cinq millièmes (11 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1006.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1007.

Et les neuf /cinq millièmes (9 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1008.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 1009.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1010.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Au premier sous-sol, un box portant le n° 1011.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :

Au deuxième sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 2001.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Au deuxième sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 2002.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2003.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-trois (63) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2004.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2005.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2006.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-six (66) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2007.

Et les seize /cinq millièmes (16 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2008.

Et les treize /cinq millièmes (13 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2009.

Et les onze /cinq millièmes (11 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2014.

Et les neuf /cinq millièmes (9 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

Au deuxième sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 2011.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Au deuxième sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 2012.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2013.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-treize (73) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2014.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2015.

Et les dix /cinq millièmes (10 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Au deuxième sous-sol, un emplacement de stationnement portant le n° 2016.

Et les six /cinq millièmes (6 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-seize (76) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2017.

Et les seize /cinq millièmes (16 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Au deuxième sous-sol, un box portant le n° 2018.

Et les douze /cinq millièmes (12 /5000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

3.2. TABLEAU RECAPITULATIF

L'Etat Descriptif de Division figure en un tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Ce tableau est divisé en six colonnes :

- Colonne n° 1 : numéro des lots
- Colonne n° 2 : bâtiment
- Colonne n° 3 : escalier
- Colonne n° 4 : étage
- Colonne n° 5 : nature des lots
- Colonne n° 6 : tantièmes de copropriété exprimés en CINQ MILLIEMES (5.000èmes)

Lots	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Tantièmes généraux
1	Unique	A	R.d.C.	Local commercial	337
2	Unique	A	R.d.C.	Appartement 801	57
3	Unique	A	R.d.C.	Appartement 802	57
4	Unique	A	R.d.C.	Appartement 803	76
5	Unique	A	1er étage	Appartement 811	153
6	Unique	A	1er étage	Appartement 812	54
7	Unique	A	1er étage	Appartement 813	149
8	Unique	A	1er étage	Appartement 814	108
9	Unique	A	1er étage	Appartement 815	142
10	Unique	A	2ème étage	Appartement 821	174
11	Unique	A	2ème étage	Appartement 822	142
12	Unique	A	2ème étage	Appartement 823	58
13	Unique	A	2ème/3ème	Appartement 824	154
14	Unique	A	2ème/3ème	Appartement 825	246
15	Unique	B	R.d.C.	Appartement 401	133
16	Unique	B	R.d.C.	Appartement 402	62
17	Unique	B	R.d.C.	Appartement 403	122
18	Unique	B	R.d.C.	Appartement 404	86
19	Unique	B	R.d.C.	Appartement 405	136
20	Unique	B	1er étage	Appartement 411	174
21	Unique	B	1er étage	Appartement 412	157
22	Unique	B	1er étage	Appartement 413	132
23	Unique	B	1er étage	Appartement 414	130
24	Unique	B	2ème étage	Appartement 421	178
25	Unique	B	2ème étage	Appartement 422	160
26	Unique	B	2ème étage	Appartement 423	132
27	Unique	B	2ème étage	Appartement 424	131

Lots	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Tantièmes généraux
28	Unique	B	3ème étage	Appartement 431	182
29	Unique	B	3ème étage	Appartement 432	162
30	Unique	B	3ème étage	Appartement 433	111
31	Unique	B	3ème étage	Appartement 434	130
32	Unique	B	4ème étage	Appartement 441	223
33	Unique	B	4ème étage	Appartement 442	145
34	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1036	12
35	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1037	10
36	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1038	10
37	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1039	10
38	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1040	10
39	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1041	10
40	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1042	10
41	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1043	10
42	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1044	6
43	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1045	6
44	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1046	6
45	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1047	6
46	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1048	8
47	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1049	6
48	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1050	6
49	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1001	10
50	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1002	10
51	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1003	11
52	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1004	11
53	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1005	11
54	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1006	10
55	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1007	9
56	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1008	6
57	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1009	6
58	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1010	10
59	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1011	10
60	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2001	6
61	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2002	6

Lots	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Tantièmes généraux
62	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2003	10
63	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2004	10
64	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2005	10
65	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2006	10
66	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2007	16
67	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2008	13
68	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2009	11
69	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2010	9
70	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2011	6
71	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2012	6
72	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2013	10
73	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2014	10
74	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2015	10
75	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2016	6
76	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2017	16
77	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2018	12
TOTAL					5.000

ARTICLE 4 - PLANS

Lesdits niveaux et leur composition figurent sur les plans suivants, établis par le Cabinet GEOPESPECTIVES, Géomètres-Experts susnommé, à partir des fichiers informatiques des plans DCE, fournis en avril 2013 et mis à jour le 1er juillet 2013, savoir :

- PLAN DE MASSE - PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE BATIMENT A
- PLAN DU PREMIER ETAGE BATIMENT A
- PLAN DU DEUXIEME ETAGE BATIMENT A
- PLAN DU TROISIEME ETAGE BATIMENT A
- PLAN DU SOUS-SOL BATIMENT A
- PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE BATIMENT B
- PLAN DU PREMIER ETAGE BATIMENT B
- PLAN DU DEUXIEME ETAGE BATIMENT B
- PLAN DU TROISIEME ETAGE BATIMENT B
- PLAN DU QUATRIEME ETAGE BATIMENT B
- PLAN DU PREMIER SOUS-SOL BATIMENT B
- PLAN DU DEUXIEME SOUS-SOL BATIMENT B

Un jeu complet des ces plans est demeuré ci-annexé (Annexe n° 2) :

Le **Requérant** réserve, toutefois, à la société constructrice, la possibilité d'apporter, auxdits plans, toutes modifications qui seraient rendues nécessaires par leur réalisation définitive et déclare expressément que les côtes données, auxdits plans, ne sont qu'indicatives.

ARTICLE 5 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

L'immeuble est divisé :

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

2) En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote-part des droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué ci-après et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété.

5.1 - DEFINITION DES "PARTIES PRIVATIVES"

Les locaux, volumes et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des "PARTIES PRIVATIVES".

Chacun des propriétaires en a, pour ce qui le concerne, la propriété exclusive.

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que notamment :

- les carrelages, dalles et parquets et en général, tous les revêtements de sol et des cloisons ;
- les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes);
- les enduits intérieurs des gros murs, des gros œuvres et des cloisons séparatives;
- les cloisons intérieures avec leurs portes;
- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, leurs châssis et leurs accessoires, les volets "battants" (accessoires), etc ... et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- les revêtements superficiels des balcons et des terrasses (s'il existe des revêtements superficiels spécifiques auxdits balcons et terrasses) affectés à l'usage privatif d'un propriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité (si le revêtement superficiel, lorsqu'il existe, fait office d'étanchéité) et des "balustrades de protection" ou "garde-corps" qui sont parties communes spéciales aux bâtiments intéressés ;
- les canalisations et tuyauteries sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;

- les systèmes et les matériels de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire spécifiques à chaque logement, s'ils existent ;
- les installations sanitaires et hygiéniques ainsi que leurs accessoires des salles de bains, salles d'eau et water-closets ;
- les installations de cuisines, éviers, etc... et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune ;
- les bouches d'aération de la V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée) situées à l'intérieur des locaux privatifs (spécifiques à chaque logement), à l'exclusion des gaines, conduits et extracteurs de la V.M.C. qui sont parties communes spéciales à chaque bâtiment ;
- les placards avec leurs portes, aménagés ou non ;
- les sonneries, installations téléphoniques (prises intérieures) et les branchements de télévision et de radio ;
- la serrurerie, la robinetterie, etc... ;
- l'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc... ;
- les devantures, vitrines, rideaux de fer et les portes des locaux commerciaux.
- les installations assurant le chauffage des locaux privatifs
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, les glaces, peintures et tentures et décors et d'une façon générale, tout ce qui étant à usage exclusif d'un copropriétaire est inclus dans les locaux constituant les lots ci-après désignés.

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

PARTICULARITES

A - Les cloisons, clôtures (vitrages, pare vues, etc.) séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacements fermant 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.

Elles deviennent privatives lorsque deux locaux contigus deviennent la propriété d'une seule et même personne, nonobstant que ces locaux continuent de constituer deux lots de copropriété.

B - 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.

C - Les balcons, les loggias et terrasses même réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes.

Tous les copropriétaires devront supporter la création, l'existence et l'entretien de tous les éléments d'équipements compris dans les parties communes ainsi déterminées.

5.2 - DEFINITION DES « PARTIES COMMUNES »

Les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire sont "parties communes", ainsi que les choses ou parties réputées telles par la loi ou les usages.

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales" ; celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement, sont qualifiées de "parties communes spéciales".

Les parties communes générales et spéciales se répartissent entre les copropriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot dans l'état descriptif de division et les tableaux de répartition de charges et compte tenu des stipulations du présent règlement de copropriété.

5 - B.1 - PARTIES COMMUNES GENERALES

Constituent des parties communes générales, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ne constituant pas des parties communes spéciales (ou des parties privatives) aux termes du présent règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division.

Elles comprennent notamment :

1. La totalité du sol, dans sa partie bâtie et non bâtie.
2. Les murs de clôture délimitant l'emprise de l'ensemble immobilier, qu'ils soient privatifs ou mitoyens.
3. les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de mitoyenneté, les murs de refend, y compris dans les parties qui traversent les appartements ou locaux, les gros œuvres des planchers (poutres, dalles, piliers, poteaux, éléments horizontaux et verticaux de structure du bâtiment, etc.) à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives et d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble.
4. Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture, notamment la toiture terrasse, ainsi que les édicules et trappes de désenfumage, les revêtements des façades, les gros œuvres des terrasses et balcons, y compris l'étanchéité si elle existe (étant rappelé ici que les revêtements superficiels s'ils ne forment pas l'étanchéité sont parties privatives) et les « balustrades de protection » ou « garde-corps », même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
5. Les ornementsations, décorations, les éléments extérieurs des façades concourant à l'harmonie du bâtiment, notamment les matériaux s'y rapportant et leurs coloris à l'exception des fenêtres, barres d'appui, garde-corps, des locaux privatifs avec leurs accessoires.
6. Les gouttières, chéneaux (s'il en existe), tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, jusqu'au branchement sur le réseau principal du tout à l'égout.

7. La rampe d'accès au sous-sol (liaison rez-de-chaussée/sous-sols), gros œuvre, surface de roulement, aménagements divers, trottoirs.
8. Les aires de circulation et de manœuvre des sous-sols desservant les box, les parkings et leurs accessoires (bacs à sable, débourbeur, séparateur hydrocarbures, pompe de relevage, s'il en existe...).
9. Les revêtements, le matériel de fléchage et de signalisation, la peinture, numérotation, délimitation des emplacements de stationnement au sous-sol et inscriptions divers, s'il en existe.
10. Aux 1^{er} et 2^{ème} sous-sols : les emplacements réservés aux motos.
11. La porte basculante automatique située dans la circulation commune d'accès au parc de stationnement automobile (accessoires et systèmes d'ouverture).
12. Les portes grillagées situées au 1^{er} et au 2^{ème} sous-sols, donnant accès aux parcs de stationnement automobile (accessoires et systèmes d'ouverture).

Et enfin d'une façon générale, toutes choses qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un ou plusieurs copropriétaires, ou qui sont communes suivant la loi ou les usages, étant entendu que l'énonciation ci-dessus est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes générales énoncées ci-dessus et dont la liste n'est pas limitative, appartiendront indivisément à tous les copropriétaires, au prorata des tantièmes généraux déterminés ci-après.

Tous les copropriétaires devront supporter la création, l'existence et l'entretien de tous éléments d'équipements compris dans les parties communes ainsi déterminées.

5.2.2- PARTIES COMMUNES SPECIALES

A) PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AUX LOTS 2 A 77

Ces parties communes particulières sont celles qui sont affectées à l'usage ou l'utilité d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent :

1. Les conduits, tuyaux d'aération, prises d'air et réseaux de toutes natures avec leurs accessoires, canalisations, le compteur général d'eau, colonnes montantes d'eau, d'électricité, de gaz (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).
2. La V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée), gaines, conduits, extracteurs, caissons et tourelles d'extraction jusqu'aux branchements particuliers sur les bouches d'aération des locaux privatifs.
3. Les gaines et conduits de la ventilation statique (amenées d'air frais) de l'immeuble, y compris des édicules ou grilles d'aération.
4. L'antenne collective de télévision et de radio ou le pré équipement et l'équipement de télévision du réseau câblé. Les gaines et câbles de télévision et de radio jusqu'aux branchements particuliers des locaux privatifs intéressés (logements).
5. Les aménagements extérieurs, y compris les espaces verts, plantations, arbres.

6. Le passage piéton donnant accès au bâtiment.
7. Le local vélos situé au 1^{er} sous-sol.
8. Les locaux poubelles et les containers, les locaux encombrants situés au 1^{er} sous-sol.
9. Le local tracteur poubelles situé au 1^{er} sous-sol.
10. Le système d'éclairage et l'éclairage extérieur.

B) PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AUX LOTS 2 A 14 ET 34 A 77

Ces parties communes particulières sont celles qui sont affectées à l'usage ou l'utilité d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent :

1. Au rez-de-chaussée le sas donnant accès au hall A, le hall A, la porte d'entrée, les boîtes aux lettres y compris les peintures ou les revêtements des murs, sols et plafonds, leur éclairage.
2. La cage d'escalier A de liaison entre le rez-de-chaussée et les étages, comprenant l'escalier, les couloirs de desserte des appartements, les paliers, les peintures ou les revêtements des murs, sols et plafonds et l'éclairage de l'ensemble.
3. L'escalier A1 de liaison rez-de-chaussée et le sous-sol donnant sur l'extérieur, l'escalier, les peintures des murs, sols et plafonds, leur éclairage.
4. Le local VE situé au rez-de-chaussée, donnant sur l'extérieur, 2^{ème} porte à gauche du sas.
5. Les placards techniques situés au rez-de-chaussée et dans les étages.
6. Le digicode situé sur la porte d'accès au sas et le vidéophone situé sur la porte d'accès au hall.
7. Les portes d'accès aux sas, les sas et dégagements situés devant les accès à l'escalier et à l'ascenseur au niveau du sous-sol.
8. L'ascenseur A, y compris les cabines, les cages, agrès, poulies, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, sous comptages électriques, systèmes de guidage, édicule ascenseur en toiture terrasse et en général, tout ce qui concourt au bon fonctionnement de celui-ci, y compris le dispositif de secours, le poste d'alarme et le système de télésurveillance s'il en existe.

C) PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AUX LOTS 15 A 33 ET 34 A 77

Ces parties communes particulières sont celles qui sont affectées à l'usage ou l'utilité d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent :

1. Au rez-de-chaussée le sas donnant accès au hall B, le hall B, la porte d'entrée, les boîtes aux lettres y compris les peintures ou les revêtements des murs, sols et plafonds, leur éclairage.
2. La cage d'escalier B de liaison entre le rez-de-chaussée et les étages, comprenant l'escalier, les couloirs de desserte des appartements, les paliers, les peintures ou les revêtements des murs, sols et plafonds et l'éclairage de l'ensemble.
3. L'escalier B1 de liaison rez-de-chaussée et le sous-sol donnant sur l'extérieur, l'escalier, les peintures des murs, sols et plafonds, leur éclairage.
4. Le local technique situé dans le hall au rez-de-chaussée.
5. Le local vélo situé au rez-de-chaussée à droite du sas.
6. Les placards techniques situés au rez-de-chaussée et dans les étages.
7. Le digicode situé sur la porte d'accès au sas et le vidéophone situé sur la porte d'accès au hall.
8. Les portes d'accès aux sas, les sas et dégagements situés devant les accès à l'escalier et à l'ascenseur au niveau du sous-sol.
9. L'ascenseur B, y compris les cabines, les cages, agrès, poulies, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, sous comptages électriques, systèmes de guidage, édicule ascenseur en toiture terrasse et en général, tout ce qui concourt au bon fonctionnement de celui-ci, y compris le dispositif de secours, le poste d'alarme et le système de télésurveillance s'il en existe.

Et d'une manière générale, tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairages, les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui sont parties privatives).

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Tous les copropriétaires devront supporter la création, l'existence et l'entretien de tous éléments d'équipements compris dans les parties communes ainsi déterminées.

5 – B.3 - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de mitoyenneté afférente aux parties communes,
- le droit de surélever le bâtiment ou d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces constituant des parties communes,

Le tout sous réserve des autorisations administratives en vigueur.

5 – B.4 – DISPOSITIONS DIVERSES

Les parties privatives traversées par des canalisations ou réseaux de toutes natures, ou dans lesquelles existent des regards de visite devront souffrir le passage,

pour permettre les réparations grosses ou menues et l'entretien. Il en est de même pour les terrasses et les balcons

Tous les lots doivent laisser l'accès aux canalisations collectives traversant leur lot.

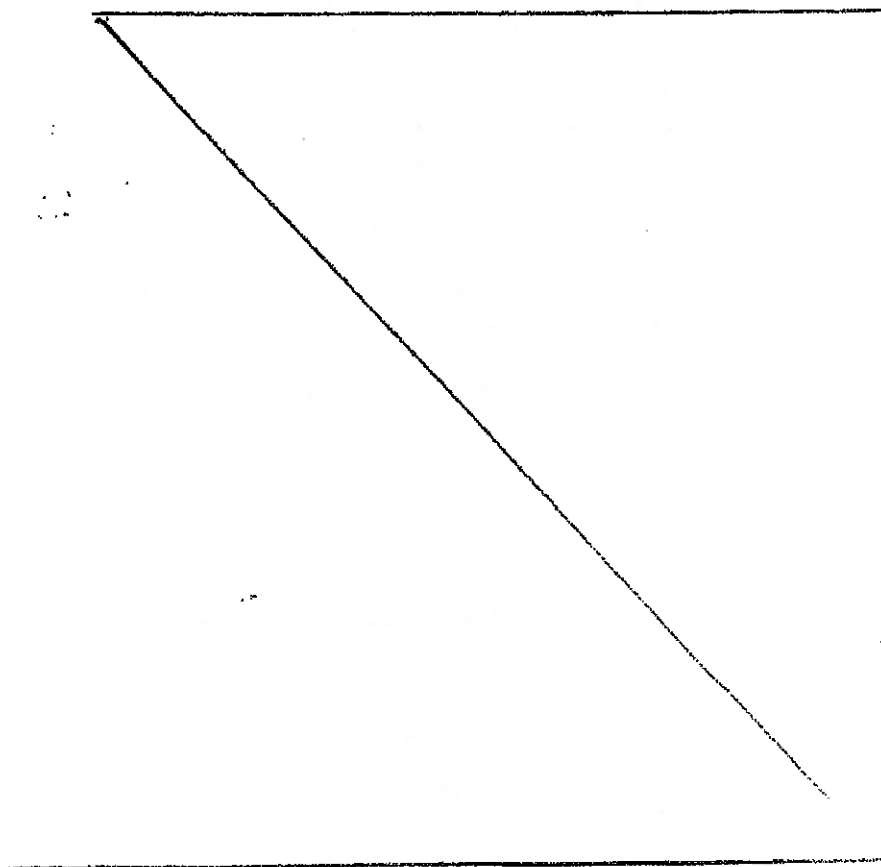
Il est précisé qu'il existe un chemin de câble dans le faux plafond du sous-sol permettant le raccordement ultérieur des places de stationnement afin d'alimenter les véhicules électriques.

L'utilisation de ce chemin de câble pour se raccorder par un câble privatif est autorisée à la condition qu'il se fasse sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble.

Il y aura un comptage spécifique propre à chaque copropriété ainsi qu'un compteur individuel par place de stationnement.

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

Les parties communes pourront être le siège d'obligations, notamment de passages, pour l'usage et l'utilité d'autres locaux dépendant d'un ou plusieurs lots distincts ou des services généraux, sans que la charge en résultant et affectant leur usage ou leur utilité ne modifie leur nature juridique.



**DEUXIEME PARTIE
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES**

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS GENERALES

Il est rappelé, ici, conformément aux articles 8 et 9 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- Que le Règlement de Copropriété détermine la destination des parties, tant privatives, que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe, également, sous réserve des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

- Que le Règlement de Copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes par son caractère et sa situation.

Et, conformément à l'article 10 de ladite loi :

- Que les propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

- Et qu'ils 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 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il est enfin précisé :

- Que les droits donnés, dans le présent Règlement de Copropriété ne dispensent, en aucun cas, des autorisations administratives lorsqu'elles sont nécessaires si l'exercice de ces droits entraîne un changement d'affectation, le propriétaire du lot concerné devra alors respecter toutes les réglementations en vigueur.

ARTICLE 7 - DESTINATION GENERALE

L'ensemble immobilier est destiné à usage mixte, commercial pour le lot UN (1), et à usage d'habitation pour le surplus, sans autres limitations que celles imposées par les règles administratives de toute nature, et sous réserve des autorisations, que les utilisateurs doivent eux-mêmes recueillir, notamment en matière de sécurité incendie, accès des lieux au public, stockage ou manipulation de certaines matières, transformations d'une surface entraînant changement de son affectation telle qu'elle résulte des autorisations de construire actuelles.

A cet égard, il est précisé que la désignation des lots figurant ci-dessus n'a été mentionnée que pour les besoins de la publicité foncière et n'a aucun effet quant à l'affectation future desdits lots.

ARTICLE 8 - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Principes Généraux

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

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

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

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

Chacun des copropriétaires a, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

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, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par la suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e), g), h), et i) de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi sus-visée, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

a) Occupation

Locaux d'habitation

Les appartements devront être occupés bourgeoisement et de façon honnête par des personnes de bonne vie et mœurs.

Il pourra y être exercé une profession libérale, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité des immeubles, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires.

Il ne pourra y être installé aucun cours de musique, de chant ou de danse, aucune salle de conférence, aucun siège d'association ou de parti politique, en un mot, aucune activité qui, par sa fréquentation, son usage, puisse occasionner un trouble ou une gêne pour les autres copropriétaires.

La location "en meublé" d'appartements "entiers" est autorisée.

Aucun dépôt de matière inflammable, périssable, ou susceptible de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les locaux non destinés à cet usage.

Toutes modifications d'affectation par rapport à celle prévue au permis de construire, même si elle est autorisée par le présent règlement, n'est possible que sous réserve expresse de l'obtention par les intéressés et à leurs frais des autorisations administratives nécessaires.

Local commercial

Le local commercial (Lot UN (1)) pourra être utilisé pour l'exercice de tout commerce ou activité à l'exception de ceux cités ci-dessous; les propriétaires concernés devant dans ce dernier cas faire leur affaire personnelle du paiement des taxes et redevances pouvant en résulter, et à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la qualité ou à la sécurité de l'immeuble ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble par les bruits, les vibrations et les odeurs qui en résulteraient.

Sont interdits :

- garage mécanique, centre de contrôle automobile et station service,
- établissements contraires aux bonnes mœurs et à la morale (sex-shop,...),
- poissonnerie,
- discothèque
- société de courses,
- pressing blanchisserie,
- vente de produits à la criée.

Location

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le Syndic en lui envoyant la convention par lettre recommandée. Le preneur devra préciser le nom du locataire pour permettre au Syndic d'exercer, éventuellement, le privilège prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires.

Il demeurera également seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions ci-dessus sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

b) Bruit

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

Tout bruit ou tapage nocturne ou diurne, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire, ou laisser faire, aucun travail, avec ou sans machine-outil, de quelque genre que ce soit, de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

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.

c) Utilisation des fenêtres, balcons, loggias et terrasses

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de manière à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs et incommoder les voisins ou passants.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'IMMEUBLE ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

~~On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.~~

Les propriétaires de locaux comportant des loggias ou balcons à usage privatif ne pourront les utiliser comme débarras ni y entreposer des vélos ou autres objets. Ainsi, il ne pourra être stocké d'objets quelconques (ex : vélos) ou de meubles sur ces balcons ou loggias en dehors de mobilier de jardin exclusivement.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, toutes constructions même légères ou provisoires sont strictement interdites.

Les propriétaires des lots, dont la désignation comporte la jouissance exclusive de balcons, loggias ou terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils auront, à leur charge, l'entretien complet et les éventuelles réfections du revêtement extérieur desdits ouvrages, à l'exception de ce qui concerne l'étanchéité qui constitue une partie commune.

Les copropriétaires ne pourront apporter aucune modification au revêtement des terrasses sans l'autorisation préalable de l'Architecte de l'immeuble et du Syndic.

Le gros-œuvre et l'étanchéité des terrasses, et balcons seront compris dans les charges communes relatives à l'immeuble. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

Les copropriétaires ne pourront y faire de plantations qu'au moyen de pots, bacs ou caisses dont le poids ne pourra excéder les limites déterminées par l'architecte de l'immeuble.

Il en sera de même pour tous les objets ou ensembles ornementaux, ou, généralement quelconques, dont l'installation serait susceptible de compromettre la solidité ou l'étanchéité desdites terrasses.

Les terrasses données en jouissance exclusive devront toujours être maintenues en bon état par leurs propriétaires.

Lesdits propriétaires sont tenus de respecter le mode d'évacuation des eaux pluviales existant et, si besoin est, de livrer accès aux ouvriers chargés d'effectuer les réparations qui deviendraient nécessaires.

Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, infiltrations, etc... provenant de leur fait direct ou indirect, et des aménagements, plantations ou installations quelconques qu'ils auront effectués ou qui auront été

effectués en vertu de leur droit de propriété privatif. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui se révéleront nécessaires.

L'utilisation des balcons, des loggias ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

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

Il est formellement interdit de clore les balcons par quelques matériaux que ce soit, notamment d'installer des claustras autres que ceux validés par l'assemblée générale et de syndic.

Les copropriétaires des lots comportant l'usage privatif d'un balcon, devront laisser un libre accès afin de permettre la rénovation et le ravalement des façades des bâtiments et des murs ou clôtures séparatifs de la propriété en tant que lesdits murs ou clôtures dépendant de la copropriété.

En cas de carence d'un copropriétaire, des travaux d'entretien pourront être commandés par le syndic aux frais du copropriétaire défaillant.

d) Harmonie de l'Immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte figure parmi celles adoptées par le Syndic et le Conseil syndical.

Les tapis-brosse, sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par le Syndic et le Conseil syndical.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

En cas de violation ou d'inexécution par un propriétaire de ces obligations d'entretien les travaux correspondants à effectuer pourront être commandés par le syndic, aux frais du propriétaire défaillant, et seront exécutés sans que celui-ci puisse s'y opposer.

En tout état de cause, afin de conserver l'harmonie générale de l'immeuble, ces travaux pourront être commandés et effectués par le syndicat des copropriétaires, la dépense étant mise exclusivement à la charge du lot ou des lots concernés, sans que leurs propriétaires ou occupants puissent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

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'immeuble.

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

e) Animaux

Les animaux, de nature bruyante, malfaisant, nuisible, dangereux, malodorants sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, ces animaux ne devront errer ni séjourner dans les parties communes.

Les chiens seront obligatoirement tenus en laisse dans les espaces communs. Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne causent aucune gêne aux autres copropriétaires ou voisins.

f) Antennes

L'installation d'antennes individuelles extérieures devra être autorisée par l'Assemblée des Copropriétaires.

L'installation de dispositif de réception radio ou télévision est interdite en façade, sur les balcons, terrasses, loggias et jardins, et tout particulièrement les antennes paraboliques.

L'installation sera effectuée au-dessus d'une partie commune générale, et un dispositif de protection adapté sera installé pour éviter tout rayonnement vers les locaux privatifs de l'Immeuble.

L'Immeuble réceptionnera les émissions de télévision et autres, soit par raccordement à un réseau câblé, soit au moyen d'une installation de réception collective.

Le syndicat des copropriétaires pourra être amené à solliciter l'autorisation de communication des œuvres et cette autorisation pourra donner lieu à paiement d'une redevance, laquelle sera répartie entre les lots concernés.

Dans le cas où l'Immeuble serait desservi par le câble, chaque copropriétaire devra régler le coût de la redevance et du contrat d'entretien, y compris pour l'obtention des chaînes nationales.

g) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale, dans l'immeuble pourront apposer, à l'entrée de l'immeuble, ou dans le hall d'entrée, ainsi que sur la porte palière, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité.

Le modèle et les dimensions de cette plaque seront arrêtés par le Syndic qui devra en avoir approuvé l'emplacement.

Le tout, sous réserve de toutes les réglementations administratives et, notamment municipales, les autorisations données par le Syndic n'engageant nullement la responsabilité de celui-ci.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

En ce qui concerne les lots numéros 403 et 404

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus, et dans la mesure où les lots numéros 403 et 404 bénéficient d'un accès direct au Domaine public, les propriétaires des lots numéros 403 et 404 auront le droit d'apposer toute plaque indicatrice au droit de leur lot, sous réserve du respect de la réglementation administrative.

Cette plaque ne devra pas excéder la dimension de 30 x 40 cm.

h) Enseignes et bureaux de vente

En ce qui concerne l'ensemble des lots composant la présente copropriété à l'exclusion du commerce (lot numéro UN (1))

Les installations d'enseignes, réclames, panneaux, ou affiches quelconques, à titre momentané ou permanent, que ce soit en façade, sur un mur, au sol, sur la toiture, sur des espaces extérieurs, ou même à l'intérieur de locaux privatifs mais destinés à être vus de l'extérieur, sont interdites sauf en cas de vente ou de locations de lots de copropriété.

Par dérogation au principe ci-dessus, la société de construction réalisatrice, requérant aux présentes, aura toutefois le droit jusqu'à commercialisation totale de l'ensemble immobilier objet du règlement de copropriété, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une redevance de quelque nature qu'elle soit :

- d'apposer et de maintenir les panneaux publicitaires destinés à la vente ou la location des logements, soit sur le bâtiment, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain,
- de maintenir un point de vente, ou locaux témoins dans l'un des appartements, non vendu et à son choix, et de se faire consentir le libre accès de ce local par le hall d'entrée de l'ensemble immobilier aux heures d'ouverture des locaux témoins ou du bureau de vente.

Les copropriétaires et occupants devront également supporter les inconvénients inhérents à la réalisation de la commercialisation par vente ou location de l'ensemble immobilier notamment ceux pouvant découler de la présence d'appartements témoins ou de bureaux de vente situés dans l'ensemble immobilier, ainsi que la présence de toutes affiches, pancartes ou enseignes.

En ce qui concerne les commerces

Le propriétaire du lot UN (1) (Commerce) aura le droit d'apposer des stores, enseignes notamment en chapeau ou bandeau, aux droits de son lot, dans le respect des autorisations administratives, permis d'aménagement, permis d'enseignes.

Le propriétaire du lot UN (1) (Commerce) aura le droit d'installer toute terrasse couverte ou non ou présentoir sur le trottoir au droit de l'immeuble, sous réserve du respect de la réglementation administrative.

Le propriétaire du lot UN (1) (Commerce) aura le droit d'aménager et modifier librement ses vitrines et devantures sans avoir à solliciter un quelconque accord de la copropriété, le tout dans le respect des règles administratives en vigueur et pour autant que ces aménagements et modification ne portent pas atteinte aux parties communes.

Les dépenses de toute nature entraînées, directement ou indirectement, par l'installation d'enseignes, telles que taxes communales ou d'Etat, primes d'assurance, etc.... seront supportées par les seuls propriétaires concernés.

Les propriétaires concernés pourront procéder aux fixations nécessaires, s'il y a lieu, à l'installation des enseignes comme il est dit ci-dessus. Ils devront faire procéder, à leurs frais, à leur dépose ou repose en cas de ravalement ou de réparation des parties communes.

Les frais d'entretien, de rénovation de la vitrine et façade du local commercial seront supportés par les seuls propriétaires concernés.

i) Réparations - Accès des ouvriers

Tous les lots doivent laisser l'accès aux canalisations collectives traversant leur lot.

Les copropriétaires devront, de jour comme de nuit, souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux "parties communes", quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire les opérations d'entretien et les travaux commandés par le Syndic, notamment, pour l'entretien des conduits, gaines, canalisations, câbles, communs, machineries d'ascenseurs,...

j) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic.

Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

k) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

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

l) Responsabilité

Tout propriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle de l'un de ses préposés, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

m) Vols et cambriolages

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.

Chaque copropriétaire renonce, par adhésion aux présentes dispositions, à exercer un recours ni contre le syndicat des copropriétaires ni contre le Syndic, pour le cas de vol commis en ses locaux privés.

Semblable renonciation doit être exigée par le bailleur de son locataire, à défaut de quoi, il devra supporter les conséquences de tous recours qui pourraient être exercés par ce dernier.

n) Surcharges des planchers

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers (intérieur des logements et extérieur sur terrasses, balcons et loggias), afin de ne pas compromettre leur solidité, ou celle des murs, et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

En conséquence, il appartiendra, à chaque copropriétaire, de recueillir l'accord préalable du Maître d'Œuvre, puis de l'architecte de l'ensemble immobilier, avant toute installation de machines ou mobiliers lourds.

o) Aménagements - Modifications

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 et éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle du syndic et 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 stabilité, solidité et sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

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

En outre, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité de l'immeuble, les copropriétaires n'auront pas le droit d'effectuer des travaux qui pourraient compromettre la délivrance de ce certificat.

Jusqu'à l'obtention dudit certificat, tout projet de travaux doit être, au préalable, soumis, pour agrément, à l'architecte de la société ALTAREA HABITATION, dont les frais et honoraires seront supportés par le copropriétaire intéressé.

Quoiqu'il en soit pour l'aménagement des locaux privatifs, il est interdit d'employer des matériaux facilement, ou moyennement, inflammables directement, ou susceptibles de se trouver rapidement, en cas de feu, en contact avec l'air.

Pour limiter les risques d'extension, les matériaux de revêtements des parois latérales et des plafonds de dégagements, hormis les portes, doivent être incombustibles.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'Immeuble. 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.

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

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

Article 25

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

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.*
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble.*
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.*
- n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens."*

Article 25-1

"Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins 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. "

Article 26

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

- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 ;*

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

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

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité."

p) Isolation Phonique et Thermique

Il est rappelé que le maintien des prestations techniques ou acoustiques n'est assuré par le constructeur qu'autant que les copropriétaires ne modifient pas ou ne fassent pas modifier les prestations prévues à la notice descriptive de l'Immeuble déposée au rang des minutes du Notaire soussigné.

En particulier, il est précisé, ici, que les "sols souples" participent à l'isolation phonique et acoustique des locaux et que leur remplacement ultérieur, par tout autre revêtement, s'il est possible s'effectuera sous la responsabilité du copropriétaire et dans le respect des normes en vigueur à ce sujet.

Lors de la réalisation de travaux, chaque copropriétaire devra respecter les normes d'isolation acoustique.

Toutes modifications relatives à l'isolation thermique ne devront en aucun cas remettre en cause la certification « bâtiment basse consommations » dit BBC dont bénéficient les différents bâtiments composant la copropriété.

q) Garages et emplacements de stationnement

Tous les copropriétaires ou occupants des emplacements de voitures sont tenus de respecter les règles de circulation ou les prescriptions de signalisations intérieures au sous-sol, et de maintenir libre les accès, les voies de circulations et les aires de manœuvres du sous-sol.

La vigilance de la conduite des véhicules est de rigueur dans l'utilisation de ces espaces réduits (rampes, et plus généralement espaces roulants) tant pour la circulation que pour les manœuvres, et tout conducteur est civilement responsable à l'égard du Syndicat des Copropriétaires des dommages qu'il cause par le fait du véhicule qu'il conduit, notamment aux ouvrages et aux équipements d'intérêt collectifs installés dans ces sous-sols.

Les emplacements de voitures pourront être donnés en location.

En sus, des droits et obligations prévus au présent titre, les copropriétaires d'emplacements de voitures sont soumis aux dispositions suivantes :

- Les emplacements de voitures ne pourront servir qu'au stationnement des voitures de tourisme. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

- Les parkings et boxes ne pourront être utilisés pour procéder à des travaux de mécanique et à des opérations de vidange ou lavage.

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

- Il y est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées. L'emploi des trompes et avertisseurs est interdit.

- Il est interdit d'obturer par quelque mode que ce soit les arrivées d'air frais naturel ou pulsé.

- Il devra être laissé libre accès dans les boxes au personnel chargé de l'entretien et des réparations sur les gaines, conduits ou autres équipements susceptibles de les traverser.

Il est interdit d'entreposer les voitures d'enfants dans les sous-sols à usage de places de stationnement.

r) Ventilation

Il est interdit de brancher, sur les canalisations de ventilation mécanique contrôlée, des appareils soufflants risquant de mettre ces derniers en surpression.

La ventilation mécanique contrôlée est collective.

Chaque copropriétaire devra faire obligatoirement nettoyer les filtres des bouches à air des ventilations mécaniques contrôlées, à raison d'un minimum de trois fois l'an. Ces bouches se situent habituellement dans les cuisines, salles de bains et water-closets.

Il est interdit d'y brancher quelque appareil que ce soit, et en particulier des hottes aspirantes.

De même il est interdit de boucher, de quelque manière que ce soit, les entrées d'air situées dans les séjours et chambres.

Par ailleurs, la ventilation mécanique contrôlée ne devra jamais être interrompue sous peine de provoquer surpression, désordres dans l'appartement ; chaque copropriétaire devra donc veiller impérativement à ne jamais obstruer les entrées d'air frais et sorties d'air vicié. Ceci concerne tout particulièrement l'air permettant la combustion de la chaudière et la sortie des gaz de combustion.

Les emplacements des bouches et gaines ne peuvent être déplacés et il est interdit d'y raccorder quelque appareil que ce soit et tout particulièrement les hottes de cuisines, de cheminées, de poêle, sorties de centrales vapeur, ou tout outillage produisant un quelconque distillat ou sciures ou scories de toute nature.

Les bouches d'entrées et sorties d'air peuvent être nettoyées à l'eau légèrement savonneuse à l'exclusion de tout produit corrosif ou agressif et encore moins inflammable.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

s) - Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, s'ils existent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques ou produits toxiques ou susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

t) Boîtes aux lettres

Sont installées dans les entrées des bâtiments un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots d'habitation.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

u) Etanchéités

La copropriété devra organiser une visite annuelle, par un professionnel, de toutes les parties étanchées, afin d'assurer un entretien courant desdits équipements (ex : relevé d'étanchéité, curage des tuyaux d'évacuation, résine, etc....) ; à cet égard, aucun élément recevant une étanchéité, ne devra faire l'objet de perçage.

v) Appareils ou dispositifs de climatisation

Il pourra être installé des appareils ou dispositifs individuels de climatisation dans les appartements, à condition qu'ils ne nuisent pas à l'harmonie des façades et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives. Ces appareils ou dispositifs ne devront générer aucunes nuisances esthétiques et/ou phoniques.

Leur installation sera soumise à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 et ne pourra intervenir qu'après l'obtention de la conformité. Aucune réservation à cet effet ne pourra être réalisée dans le cadre de travaux modificatif durant la phase chantier et jusqu'à l'obtention de la conformité.

w) Droit à l'image

Sera autorisé le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers etc.) les photographies de l'ensemble immobilier, achevé ou en cours de construction.

Cette autorisation sera sans limitation de durée, pour la confection de dépliants ou plaquettes ou reportages liés au promoteur ou au groupe immobilier dont il fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par lui ou par le Groupe.

x) Dispositions diverses

Les copropriétaires devront souffrir 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, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, 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 gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc.

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

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 de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc. y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc. devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevé 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 terrasses (accessibles ou non), et aux équipements techniques nécessitant un entretien.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage collectif.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

ARTICLE 9 - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 8 ci-dessus.

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

Aucun des copropriétaires ni occupants de l'immeuble ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garage à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

a) Encombres

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

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'ensemble immobilier.

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

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.

b) Ascenseurs

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été pendant une période de trois mois, pour le battage sans que les copropriétaires (et les locataires, s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

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

c) Aspect extérieur de l'Immeuble

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

Les locaux poubelles ne pourront être utilisés pour l'évacuation de substances liquides ou gluantes ou trop encombrantes.

Les résidents de la copropriété devront conditionner leurs ordures dans les sacs plastiques convenablement fermés à déposer dans les containers prévus à cet effet.

d) Service collectif et éléments d'équipement communs

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

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.

e) Servitudes

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété, 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.

Les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'un immeuble bien tenu.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non

conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

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

f) Espaces libres et jardins

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs. Les jardins communs sont inaccessibles.

Les plantations doivent être respectées.

L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins, et les allées piétonnes. Seuls les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés sur les allées.

Les animaux laissés en errance sont interdits dans les jardins.

L'entrée de l'immeuble est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs

Les activités culturelles et politiques sont interdites au même titre de toutes réunions dans les halls des immeubles et leur cage d'escalier.

TROISIEME PARTIE CHARGES DE COPROPRIETE

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - . les lots entre lesquels elles doivent être réparties.
 - . et la quotité devant être supportées par chacun de ces lots.

PRINCIPES

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales, et à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic après consultation, s'il y a lieu, de tous techniciens, sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider, si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure, à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs ou autres appareils de mesurage, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité, d'eau, de gaz... afférentes aux halls, escaliers, circulations, etc., aux ascenseurs, et d'une façon générale au fonctionnement des éléments d'équipement communs ou à l'utilisation des parties communes, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établies par un technicien, pour une période ou fourniture déterminée, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement ou de tous autres éléments, le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public en vigueur.

Conformément à l'article 10 de la loi n° 67.557 du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot desservi.

Ils 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 de ladite loi.

ARTICLE 10 - 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 de l'entretien des 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, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, 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.

Les copropriétaires qui aggraveront de leur fait, celui de leur famille, de leurs locataires ou de leurs préposés les charges communes de l'immeuble auront à supporter seuls l'intégralité des frais qui seraient ainsi occasionnés.

En cas de retard ou de carence dans le paiement des charges communes, la totalité des dépenses et honoraires exposés par le syndicat à compter de la mise en demeure pour le recouvrement desdites charges incomberont aux seuls copropriétaires débiteurs.

ARTICLE 11 - CHARGES GENERALES et SPECIALES

1°) CHARGES COMMUNES GENERALES

DEFINITION

Les charges communes générales sont, outre celles afférentes aux parties communes générales, celles qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du présent règlement.

Elles sont réparties au prorata des quotes-parts de parties communes générales entre tous les lots, et comprennent les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes générales,

Et notamment, sans que cette énonciation soit limitative, mais dans la mesure où ces dépenses ne seraient pas prises en charge par une union de syndicats :

- 1 - Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.
- 2 - Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage...).
- 3 - Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété.

- 4 - Les frais d'entretien, les réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes générales énumérées précédemment, hormis celles qui relèvent des charges spéciales y compris les frais d'entretien de la toiture, notamment la toiture terrasse y compris l'étanchéité et les frais d'entretien et de réparation du système d'aération, de la V.M.C.
- 5 - Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic.
- 6 - Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical.
- 7 - Les charges relatives à la conservation du bâtiment comprenant les dépenses afférentes aux parties communes aux copropriétaires (réfection du gros œuvre, des canalisations et réseaux divers, et les éléments d'équipement).
- 8 - Les frais de l'entretien de propreté des parties communes générales (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...). Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.
- 9 - La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété.
- 10 - Les frais d'entretien des espaces verts, arbres, plantations, du passage piéton donnant accès au bâtiment.
- 11 - Les frais d'entretien et de remplacement des portes et du système d'éclairage situés dans les parties communes générales.
Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

REPARTITION

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotas-parts de tantièmes généraux; "quotas-parts" des parties communes générales exprimées en 5000^{èmes}.

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

2°) CHARGES DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

CHARGES SPECIALES AUX LOTS 2 A 77

DEFINITION

Les charges spéciales aux lots 2 à 77 comprendront pour chacun de ceux-ci (et pour autant que les éléments visés s'y trouvent) :

- 1 - Les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets roulants, terrasses et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux, des canalisations et réseaux divers, et les éléments d'équipement).
Les frais d'entretien, de rénovation de la vitrine et façade du local commercial (lot 1) seront supportés par les seuls propriétaires concernés.
- 2 - Les frais de l'entretien de propreté des parties communes générales (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...). Les redevances et taxes

d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

- 3 - Les frais d'entretien des locaux poubelles situés au premier sous-sol, et les frais d'entretien et de remplacement des containers à ordures.
- 4 - Les frais d'entretien du local tracteur poubelles situé au premier sous-sol.
- 5 - Les frais d'entretien des locaux encombrants situés au premier sous-sol.
- 6 - Les frais d'entretien du local vélos situé au 1^{er} sous-sol.
- 7 - La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété.
- 8 - Les frais d'entretien et de remplacement des portes et du système d'éclairage situés dans les parties communes générales.
- 9 - Les frais d'entretien et de réparation du système d'aération, de la V.M.C.
- 10 - Les frais d'entretien et de remplacement des gaines et conduits de la ventilation statique (amenées d'air frais) de l'immeuble, y compris des édicules ou grilles d'aération.
- 11 - Les frais d'entretien des aménagements extérieurs, y compris les espaces verts, plantations, arbres.
- 12 - Les frais d'entretien du passage piéton donnant accès au bâtiment.
- 13 - Les charges afférentes aux dépenses de l'installation du système d'éclairage et de l'éclairage extérieur.

CHARGES SPECIALES AUX LOTS 2 A 14 ET 34 A 77

DEFINITION

Les charges spéciales aux lots 2 à 14 et 34 à 77 comprendront pour chacun de ceux-ci (et pour autant que les éléments visés s'y trouvent) :

- 1 - Les charges afférentes aux dépenses d'entretien des portes d'accès au sas et au hall A, du hall d'entrée, des peintures ou des revêtements des murs, sols et plafonds, des dégagements, de l'installation électrique et des appliques.
- 2 - Les charges afférentes aux dépenses d'entretien des revêtements, des murs, sols et plafonds, de la cage A de liaison rez-de-chaussée et étages, des paliers, des couloirs de desserte des appartements, dépenses d'entretien ou de réparation des marches.
- 3 - Les charges afférentes à l'escalier A1 de liaison rez-de-chaussée sous-sols donnant sur l'extérieur, des peintures des murs, sols et plafonds, dépense d'entretien ou de réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques..
- 4 - Les frais d'entretien et de rénovation des placards techniques situés au rez-de-chaussée et dans les étages.
- 5 - Les frais de l'entretien de propreté des parties communes particulières (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...).
- 6 - Les frais d'entretien et de remplacement des boîtes aux lettres situées dans le hall d'entrée A.

- 7 - Les charges d'entretien des portes d'accès aux sas, les sas et dégagements situés devant les accès aux escaliers et aux ascenseurs au niveau des sous-sols.
- 8 - Les frais d'entretien et de remplacement du digicode et du vidéophone jusqu'aux branchements particuliers des locaux privatifs intéressés.
- 9 - Les frais d'entretien et de rénovation du local technique situé dans le hall.
- 10 - Les frais d'entretien du local vélo situé à droite du sas.

REPARTITION

Ces charges spéciales aux lots 2 à 14 et 34 à 77 seront réparties entre les copropriétaires concernés, conformément aux indications figurant au tableau de répartition ci-après.

CHARGES SPECIALES AUX LOTS 15 A 33 ET 34 A 77

DEFINITION

Les charges spéciales aux lots 15 à 33 et 34 à 77 comprendront pour chacun de ceux-ci (et pour autant que les éléments visés s'y trouvent) :

- 1 - Les charges afférentes aux dépenses d'entretien des portes d'accès au sas et au hall B, du hall d'entrée, des peintures ou des revêtements des murs, sols et plafonds, des dégagements, de l'installation électrique et des appliques.
- 2 - Les charges afférentes aux dépenses d'entretien des revêtements, des murs, sols et plafonds, de la cage B de liaison rez-de-chaussée et étages, des paliers, des couloirs de desserte des appartements, dépenses d'entretien ou de réparation des marches.
- 3 - Les charges afférentes à l'escalier B1 de liaison rez-de-chaussée sous-sols donnant sur l'extérieur, des peintures des murs, sols et plafonds, dépense d'entretien ou de réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques.
- 4 - Les frais d'entretien et de rénovation des placards techniques situés au rez-de-chaussée et dans les étages.
- 5 - Les frais de l'entretien de propreté des parties communes particulières (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...).
- 6 - Les frais d'entretien et de remplacement des boîtes aux lettres situées dans le hall d'entrée B.
- 7 - Les charges d'entretien des portes d'accès aux sas, les sas et dégagements situés devant les accès aux escaliers et aux ascenseurs au niveau des sous-sols.
- 8 - Les frais d'entretien et de remplacement du digicode et du vidéophone jusqu'aux branchements particuliers des locaux privatifs intéressés.
- 9 - Les frais d'entretien du local VE donnant sur l'extérieur situé 2^{ème} porte à gauche du sas.

REPARTITION

Ces charges spéciales aux lots 15 à 33 et 34 à 77 seront réparties entre les copropriétaires concernés, conformément aux indications figurant au tableau de répartition ci-après.

CHARGES SPECIALES AUX LOTS 34 A 77 (EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT)

DEFINITION

Les charges spéciales aux emplacements de stationnement et boxes comprendront pour chacun de ceux-ci :

- 1 - Les frais d'entretien de rampe d'accès du rez-de-chaussée haut au sous-sol, des aires de circulation et de manœuvre des véhicules situées au sous-sol.
- 2 - Les frais d'entretien et de réparation de la porte basculante motorisée du système de fermeture et de ses accessoires.
- 3 - Les frais d'entretien et de réparation des portes grillagées situées au 1er et au 2ème sous-sols, donnant accès aux parcs de stationnement automobile (accessoires et systèmes d'ouverture).
Les dépenses relatives au remplacement de la porte basculante et des portes grillagées motorisée seront considérées comme des charges de conservation du bâtiment.
- 4 - Les frais d'entretien ou de rénovation du matériel de fléchage et de signalisation, s'il en existe, les frais de peinture, numérotation, délimitation des emplacements de stationnement et inscriptions diverses.
- 5 - Les frais d'entretien et de rénovation du bac débourbeur, du séparateur hydrocarbure et des bacs à sable s'ils existent.
- 6 - Les frais d'entretien et de rénovation de l'emplacement réservés aux motos.

REPARTITION

Ces charges spéciales aux emplacements de stationnement et boxes seront réparties entre les copropriétaires concernés, conformément aux indications figurant au tableau de répartition ci-après.

3°) CHARGES SPECIALES D'EQUIPEMENT

CHARGES COMMUNES SPECIALES DES ASCENSEURS A ET B

DEFINITION

Elles comprennent respectivement par ascenseur :

- 1 - Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs A et B, cages, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe.
- 2 - Les frais d'entretien et de réparation des machines.
- 3 - Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs, s'il existe un sous comptage.
- 4 - Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par l'ascenseur, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

REPARTITION

Ces charges spéciales à chacun des ascenseurs seront réparties entre les copropriétaires concernés, conformément aux indications figurant au tableau de répartition ci-après.

CHARGES COMMUNES SPECIALES DE CHAUFFAGE CENTRAL COLLECTIF ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE COLLECTIVE

DEFINITION :

Les charges communes spéciales de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective comprennent :

- 1 - Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de tout ou partie de l'installation du système de distribution du chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective , y compris l'appareillage (radiateurs et canalisations) situé à l'intérieur des locaux privatifs, comptage, sous-comptage, etc ... ;
- 2 - Le coût du "fluide" chauffant de l'eau, de l'électricité et du gaz consommés par le système de distribution de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective ;
- 3 - Les frais de maintenance.

Cette énumération étant énonciative et non limitative.

REPARTITION

Le prix de revient de la production d'eau chaude collective sera déterminé par les dépenses effectives. Si ce calcul s'avère impossible, l'Assemblée Générale désignera une publication de référence ou fixera elle-même le prix de revient de l'eau chaude collective.

Le prix total de l'eau chaude sera déduit des dépenses de chauffage.

Eau chaude

La consommation d'eau chaude sera payée d'après les indications mentionnées par les compteurs individuels d'eau chaude sanitaire.

Chauffage central collectif

La quote-part de charges communes spéciales de chauffage central collectif sera répartie en fonction des volumes chauffés (frais communs)

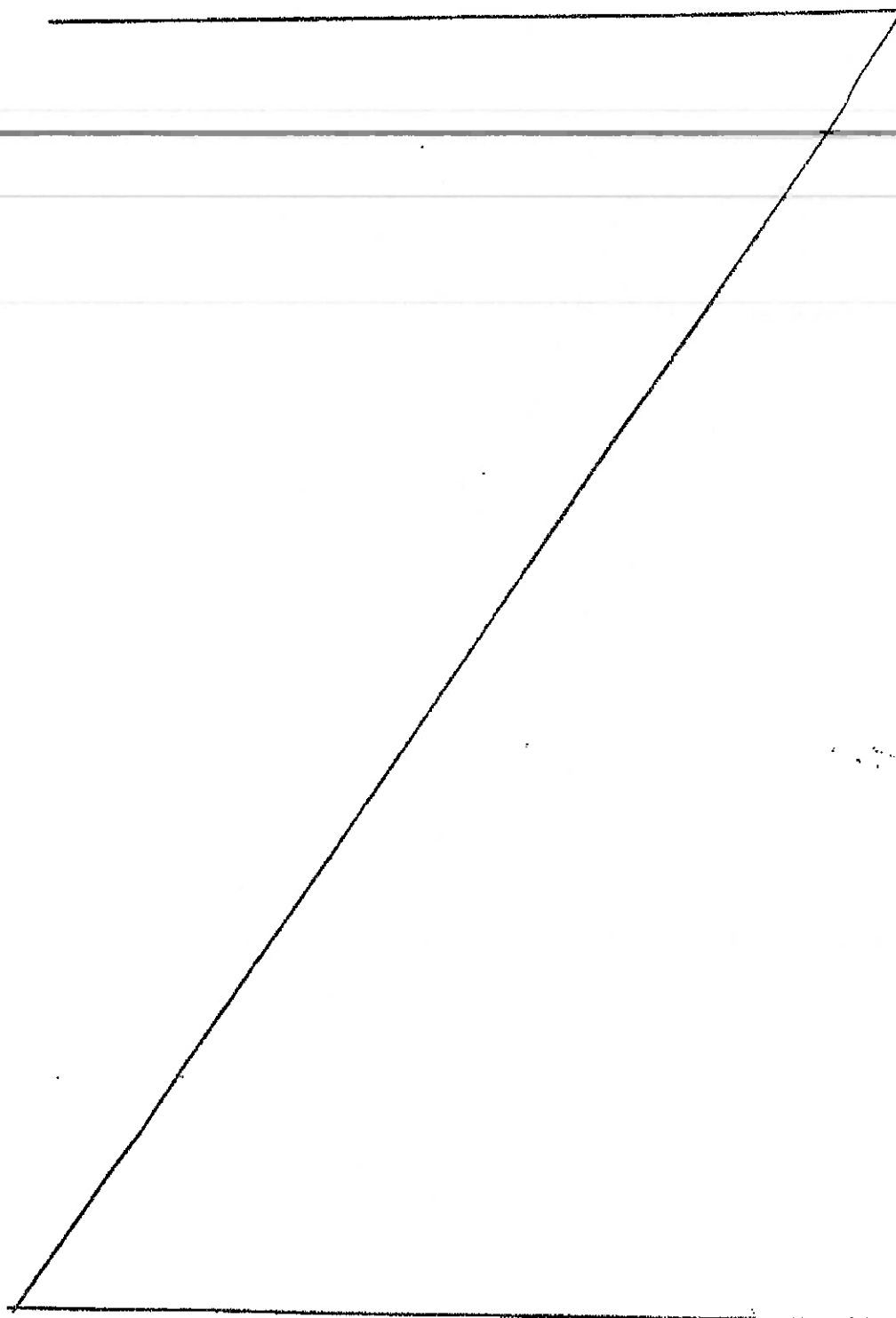
CHARGES COMMUNES SPECIALES D'EAU FROIDE

Les dépenses de consommation seront réparties entre les lots 2 à 64, le lot numéro 1 ayant son propre branchement, suivant les tantièmes affectées aux charges spéciales auxdits lots.

Toutefois, si des compteurs individuels d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des charges générales.

CHARGES ANTENNE TV OU RESEAUX CABLES

Elles comprennent les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de antenne collective de télévision ou du réseau câblés, les gaines et des câbles de raccordements jusqu'aux parties privatives.



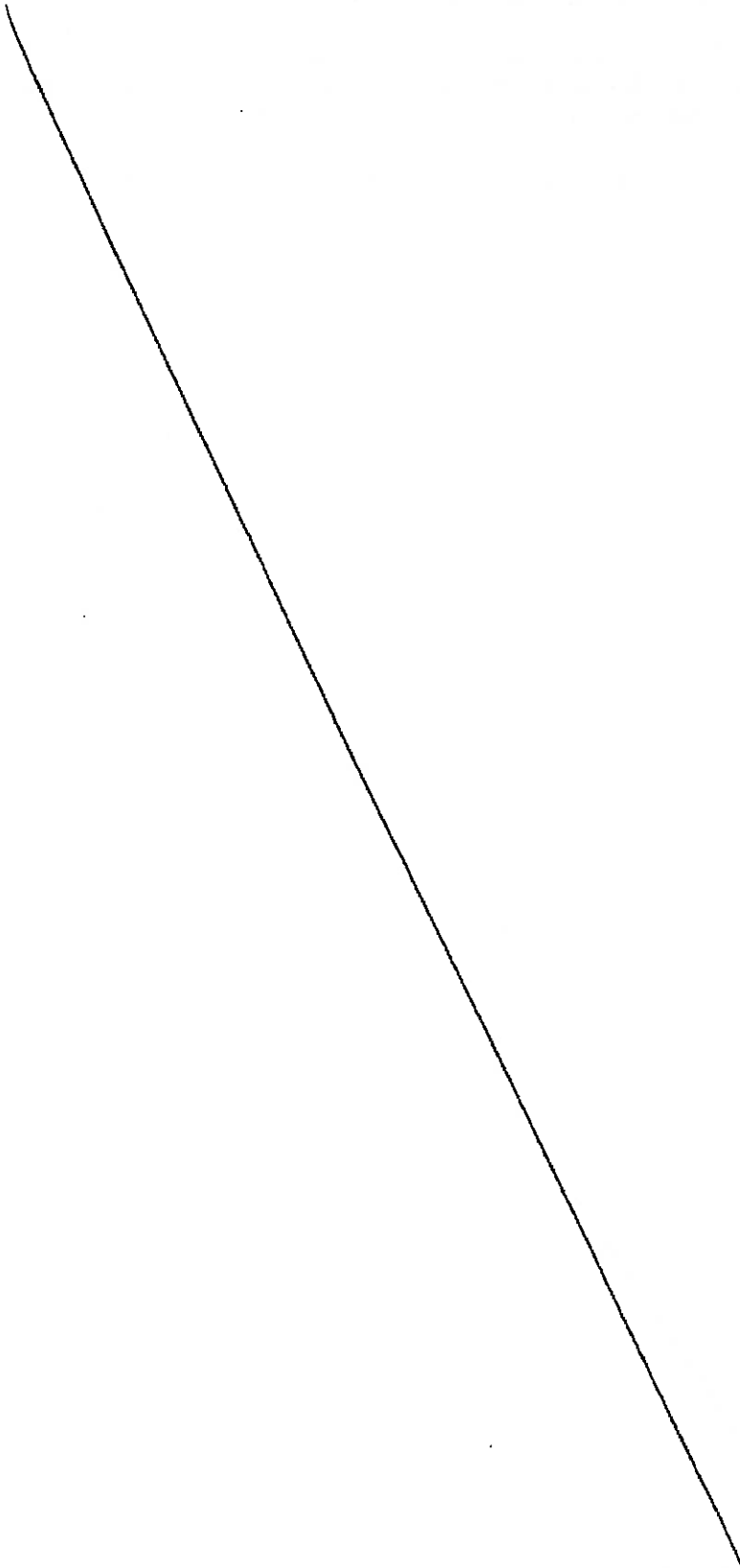


TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

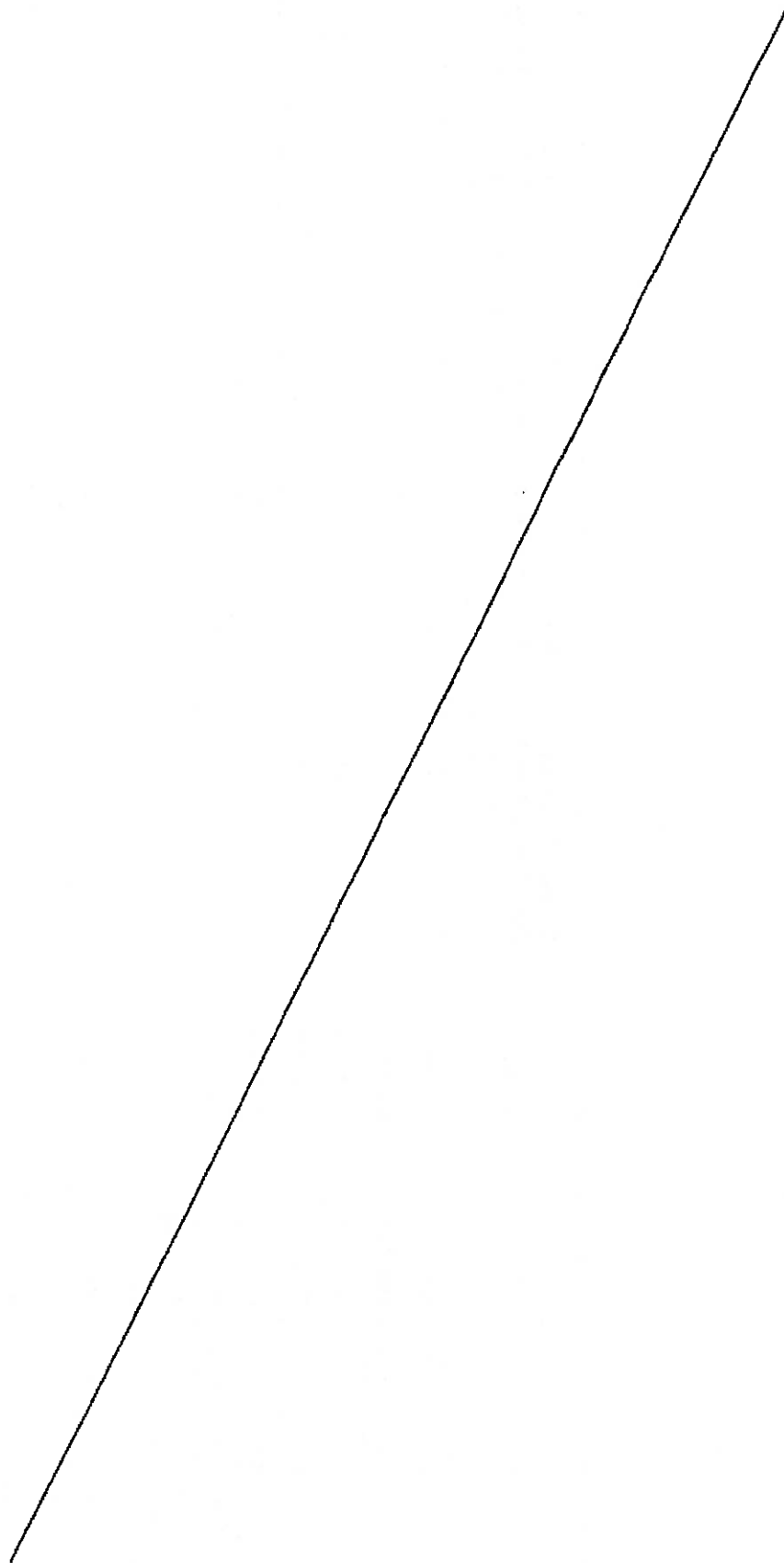
Lots	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Charges Particulières aux lots 2 à 76	Charges Particulières aux lots 2 à 14 et 34 à 77	Charges Particulières aux lots 15 à 33 et 34 à 77	Charges Asc. A	Charges Asc. B	Charges chauffage	Charges Antennes Réseaux câblés	Charges Parkings
1	Unique	A	R.d.C.	Local commercial								
2	Unique	A	R.d.C.	Appartement 801	62	143		37		96	1	
3	Unique	A	R.d.C.	Appartement 802	62	143		37		96	1	
4	Unique	A	R.d.C.	Appartement 803	82	192		37		124	1	
5	Unique	A	1er étage	Appartement 811	164	386		400		229	1	
6	Unique	A	1er étage	Appartement 812	58	137		182		82	1	
7	Unique	A	1er étage	Appartement 813	160	375		400		222	1	
8	Unique	A	1er étage	Appartement 814	116	272		327		159	1	
9	Unique	A	1er étage	Appartement 815	152	358		400		211	1	
10	Unique	A	2ème étage	Appartement 821	187	440		552		209	1	
11	Unique	A	2ème étage	Appartement 822	152	358		467		173	1	
12	Unique	A	2ème étage	Appartement 823	62	145		212		72	1	
13	Unique	A	2ème/3ème	Appartement 824	165	389		467		189	1	
14	Unique	A	2ème/3ème	Appartement 825	263	620		636		291	1	
15	Unique	B	R.d.C.	Appartement 401	142		214		24	147	1	

Lots	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Charges Particulières aux lots 2 à 76	Charges Particulières aux lots 2 à 14 et 34 à 77	Charges Particulières aux lots 15 à 33 et 34 à 77	Charges Asc. A	Charges Asc. B	Charges chauffage	Charges Antennes Réseaux câblés	Charges Parkings
16	Unique	B	R.d.C.	Appartement 402	67		101		24	72	1	
17	Unique	B	R.d.C.	Appartement 403	131		197		24	140	1	
18	Unique	B	R.d.C.	Appartement 404	92		139		24	99	1	
19	Unique	B	R.d.C.	Appartement 405	146		219		24	146	1	
20	Unique	B	1er étage	Appartement 411	187		282		275	191	1	
21	Unique	B	1er étage	Appartement 412	168		253		275	171	1	
22	Unique	B	1er étage	Appartement 413	141		212		225	142	1	
23	Unique	B	1er étage	Appartement 414	140		210		225	138	1	
24	Unique	B	2ème étage	Appartement 421	191		287		322	191	1	
25	Unique	B	2ème étage	Appartement 422	171		258		322	171	1	
26	Unique	B	2ème étage	Appartement 423	142		213		263	142	1	
27	Unique	B	2ème étage	Appartement 424	140		211		263	138	1	
28	Unique	B	3ème étage	Appartement 431	196		294		368	191	1	
29	Unique	B	3ème étage	Appartement 432	174		261		368	171	1	
30	Unique	B	3ème étage	Appartement 433	119		179		234	111	1	
31	Unique	B	3ème étage	Appartement 434	139		209		301	133	1	
32	Unique	B	4ème étage	Appartement 441	240		359		491	214	1	

Lots	Bât.	Esc.	Étage	Désignation	Charges Particulières aux lots 2 à 76	Charges Particulières aux lots 2 à 14 et 34 à 77	Charges Particulières aux lots 15 à 33 et 34 à 77	Charges Asc. A	Charges Asc. B	Charges chauffage	Charges Antennes Réseaux câblés	Charges Parkings
33	Unique	B	4ème étage	Appartement 442	156		235		340	139	1	
34	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1036	13	32	20	18	13			1
35	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1037	11	26	17	18	13			1
36	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1038	11	26	17	18	13			1
37	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1039	11	26	17	18	13			1
38	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1040	11	26	17	18	13			1
39	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1041	11	26	17	18	13			1
40	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1042	11	26	17	18	13			1
41	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1043	11	26	17	18	13			1
42	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1044	6	14	9	18	13			1
43	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1045	6	14	9	18	13			1
44	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1046	7	14	9	18	13			1
45	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1047	6	14	9	18	13			1
46	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1048	8	22	14	18	13			1
47	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1049	6	14	9	18	13			1
48	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1050	6	14	9	18	13			1
49	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1001	11	25	16	18	13			1

Lots	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Charges Particulières aux lots 2 à 76	Charges Particulières aux lots 14 et 34 à 77	Charges Particulières aux lots 15 à 33 et 34 à 77	Charges Asc. A	Charges Asc. B	Charges chauffage	Charges Antennes Réseaux câblés	Charges Parkings
50	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1002	11	25	16	18	13			1
51	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1003	12	29	18	18	13			1
52	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1004	12	29	18	18	13			1
53	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1005	12	29	18	18	13			1
54	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1006	11	25	16	18	13			1
55	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1007	10	24	15	18	13			1
56	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1008	6	14	9	18	13			1
57	Unique	A-B	1er S/Sol	Parking 1009	6	14	9	18	13			1
58	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1010	10	25	16	18	13			1
59	Unique	A-B	1er S/Sol	Box 1011	10	25	16	18	13			1
60	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2001	6	14	9	21	15			1
61	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2002	6	14	9	21	15			1
62	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2003	10	25	16	21	15			1
63	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2004	10	25	16	21	15			1
64	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2005	10	25	16	21	15			1
65	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2006	10	25	16	21	15			1
66	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2007	18	45	29	21	15			1

Lots	Bât.	Esc.	Étage	Désignation	Charges Particulières aux lots 2 à 76	Charges Particulières aux lots 2 à 14 et 34 à 77	Charges Particulières aux lots 15 à 33 et 34 à 77	Charges Asc. A	Charges Asc. B	Charges chauffage	Charges Antennes Réseaux câblés	Charges Parkings
67	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2008	14	34	22	21	15			1
68	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2009	12	30	18	21	15			1
69	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2010	10	24	15	21	15			1
70	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2011	6	14	9	21	15			1
71	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2012	6	14	9	21	15			1
72	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2013	10	25	16	21	15			1
73	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2014	10	25	16	21	15			1
74	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2015	11	25	16	21	15			1
75	Unique	A-B	2ème S/Sol	Parking 2016	6	14	9	21	15			1
76	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2017	18	45	29	21	15			1
77	Unique	A-B	2ème S/Sol	Box 2018	14	35	23	21	15			1
TOTAL					5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	32	34



Dispositions Diverses

PERIODE TRANSITOIRE - BUREAU DE VENTE - LOGEMENTS TEMOINS

Un ou des bureaux de vente pourront être aménagés dans les lots non vendus.

Durant toute la période de construction et de vente, les dispositions transitoires suivantes seront appliquées.

Chacun des lots projetés participera aux charges telles qu'elles sont réparties ci-après, à dater de son achèvement ou dès la première occupation, si elle est antérieure.

En tant que de besoin, il est précisé que l'aménagement d'un ou plusieurs logements témoins et leur occupation temporaire à titre de bureaux de vente ou d'appartement modèle en cours de chantier, ne peut être considéré comme une prise de possession entraînant contribution aux charges visées au présent paragraphe, avant les premières livraisons dans le bâtiment concerné.

ARTICLE 12 - RAVALEMENT ET REFECTION GENERALE DES FACADES

Afin de respecter l'harmonie générale de l'immeuble, l'Assemblée Générale statuant par voie de décision ordinaire pourra seule ; décider de procéder au ravalement général de toutes les façades, ainsi qu'à la réfection (peintures, vernis etc...) des extérieurs des façades (fenêtres, fermetures, balustrades, garde-corps, etc...), sans qu'il y ait lieu de distinguer si ces éléments constituent des parties communes générales ou des parties privatives.

Les frais correspondant seront répartis à titre de charges communes spéciales aux lots numérotés 2 à 77.

ARTICLE 13 - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISION

Garanties

Les propriétaires verseront, au Syndic, sur demande formulée par simple lettre missive, savoir :

1°) Une avance de trésorerie permanente dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale.

2°) au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder la moitié du budget provisionnel voté pour l'exercice considéré.

3°) en cours d'exercice les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, s'il en a été convenu différemment dans le contrat de syndic, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder, chacune, un quart du budget

provisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.

4°) des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985, dans les conditions fixées par décisions de ladite Assemblée.

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

5°) Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement commun à exécuter dans les années à venir.

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

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal 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 les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires ou d'exécution prévues par la législation en vigueur. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi.

Pour l'application 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.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

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

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

Aggravation des charges

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

Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

Modification éventuelle des charges

Le changement d'usage d'un lot d'habitation, en vue de l'exercice d'une profession libérale, se traduisant, sauf lorsque ce lot a un accès direct sur le Domaine public, par un accroissement de l'usage des services collectifs et des éléments d'équipement communs suivants : éclairage, et nettoyage des parties communes (en particulier : halls d'entrée, escaliers, paliers, couloirs d'étages), appareils utilisés pour les services communs, eau froide, etc. justifie une aggravation corrélative de la participation aux charges correspondantes du copropriétaire qui pratique ou dont le locataire pratique une telle profession.

En conséquence, compte tenu de ce changement d'usage des parties privatives, l'Assemblée des Copropriétaires pourra être saisie d'une demande de modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, telle que cette répartition est déterminée dans le présent règlement.

ARTICLE 14 - REPRISE DES VESTIGES

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

ARTICLE 15 - MUTATIONS DE PROPRIETE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore, à celles qui ont pour objet d'un de ses démembrements, c'est-à-dire, la nue propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

ARTICLE 16 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété, et les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

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

Les dispositions ci-dessus apportées s'appliquent à l'Etat Descriptif de Division et à ses modificatifs.

Il est formellement stipulé que le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiées par les lois n°85-1470 du 31 décembre 1985 et n° 94-624 du 21 juillet 1994 et leurs décrets d'application, ne recevra application qu'après que la construction de l'immeuble ait été achevée et pour autant que les lots le composant se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un Syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement.

Il est rappelé que ce règlement de copropriété a vocation à régir les droits et obligations des copropriétaires, au même titre que la loi modifiée du 10 juillet 1965, de ses textes subséquents et décrets d'application, auxquels il est fait expressément renvoi comme constituant l'ensemble des règles régissant le statut de l'immeuble, objet des présentes, au niveau de la copropriété.

Les présentes dispositions s'appliquent à l'Etat Descriptif de division et à ses modificatifs.

ARTICLE 17 - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1°) Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant, ou constatant, le transfert de propriété d'un lot, ou d'une fraction de lot, devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

Mention expresse devra être portée à l'acte.

Le tout, à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou concessionnaire.

2°) Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant, ou constatant, le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger, du nouveau propriétaire ou du concessionnaire, qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés, le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis à vis du Syndicat.

Les présentes dispositions s'appliquent à l'Etat Descriptif de division et à ses modificatifs.

CHAPITRE II - LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore, à celles qui ont pour objet d'un de ses démembrements, c'est-à-dire, la nue propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

ARTICLE 18 - OBLIGATIONS AUX CHARGES

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est 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 et des travaux engagés, ou effectués, antérieurement à la mutation :

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 à crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

L'ancien propriétaire est 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 des sommes, par lui versées, à quelque titre que ce soit, au Syndicat.

L'acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des biens au nom du syndicat et payable à terme.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au Syndicat.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur le compte du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou de démembrement de propriété d'un lot, les propriétaires indivis, usufruitiers et nu-propriétaires, seront solidaires du paiement des charges.

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

ARTICLE 19 - INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte de transfert de propriété, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;

- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnés à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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.

Le syndic tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble. 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 au premier alinéa de l'article 33 du Décret du 17 mars 1967.

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

ARTICLE 20 - MUTATION A TITRE ONEREUX - DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande

instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

De plus l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège immobilier spécial visé à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 (ledit article 19-1 ajouté par la loi du 21 juillet 1994).

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le Notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant : si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 21 - MUTATION PAR DECES - CESSATION DE L'INDIVISION

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées ci-dessus.

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

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

En cas de cessation de l'indivision, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, la date de mutation et celle d'entrée en jouissance.

ARTICLE 22 - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

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.

b) Usufruit

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nu-propriétaires et les usufruitiers devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus.

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

c) Notifications

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-proprieté, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 23 ci-après.

ARTICLE 23 - NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot, ou d'une fraction de lot, toute constitution, sur ce dernier, d'un droit d'usufruit, de nue-proprieté, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié par lettre recommandée, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire des droits, et, le cas échéant, du mandataire commun prévu sous le titre ci-après, concernant l'administration de la copropriété, et, plus particulièrement, la tenue des Assemblées Générales.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire, ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-proprieté, sur un lot, ou une fraction de lot, doit notifier, au Syndic, son domicile réel ou élu, en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans le lot lui appartenant dans l'immeuble.

ARTICLE 25 - MODIFICATION DES LOTS

Modification intérieures

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions du présent règlement et de se conformer aux dispositions suivantes :

Chaque propriétaire pourra modifier, à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux, mais à la condition formelle qu'il n'en résulte aucun trouble de jouissance à l'égard des autres copropriétaires et que, par ailleurs, ces travaux ne puissent nuire au standing, à l'aspect de l'immeuble, aux qualités des isolations thermiques et acoustiques, et aux règles générales de l'architecture de l'ensemble immobilier.

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

Ainsi, en cas de travaux pouvant affecter la solidité des bâtiments, les qualités des isolations thermiques et acoustiques et plus généralement intéresser directement ou indirectement toutes choses ou parties communes ou encore une partie privative dont il ne serait pas propriétaire, il devra au préalable obtenir l'assentiment de l'Assemblée Générale des Copropriétaires. Ces travaux ou tous ceux qui en découleraient devront être exécutés à ses frais et sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic, dont les honoraires seront également à sa charge, ainsi que la souscription d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile.

Les modifications, d'une manière générale, et sans exception, seront faites aux risques et périls du copropriétaire intéressé et devront être conformes aux règles de construction et aux règles administratives en vigueur.

Division – Réunion de lots

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots, ou en céder aux copropriétaires voisins ou encore diviser leurs lots en plusieurs lots.

Ils auront la faculté de modifier, en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que ce total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges, résultant des modifications ainsi effectuées, sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue ci-après.

Tout copropriétaire de plusieurs lots contigus jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sera soumis aux conditions ci-dessus, en cas de revente partielle, sans remise des lieux en leur état primitif.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'Etat Descriptif de Division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

Il est ici précisé qu'aux termes de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est interdit « toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable inférieur respectivement à 14 m² et 33 m³, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation d'eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ou »

De même, en cas de réunion de plusieurs lots, pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera, à ce dernier, un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots, en un seul, ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges afférents publiés au fichier immobilier.

Par exception à ce qui vient d'être dit, les propriétaires sont, d'ores et déjà, autorisés à subdiviser leurs lots, comme bon leur semblera, à créer, ainsi, autant de lots nouveaux qu'ils jugeront utiles, et à répartir, entre ces lots, tant la quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales affectée au lot d'origine, que les quote-parts dans les différentes catégories de charges, sans avoir à remettre ces modifications et nouvelles répartitions à l'approbation de l'Assemblée Générale, mais dans le cas seulement, et sous la condition formelle, que les nouvelles répartitions des droits, dans la propriété du sol et des parties générales et des différentes catégories de charges, se fassent de la façon suivante :

- la quote-part attribuée, aux termes des présentes, au lot objet de la subdivision, de la propriété du sol et des parties communes générales et dans les différentes catégories de charges, sera répartie entre les nouveaux lots issus de cette subdivision, au prorata des surfaces hors œuvre nettes respectives de chaque nouveau lot par rapport à la surface hors œuvre nette globale.

Dans ce cas, et dans ce cas seulement, le ou les propriétaires intéressés pourront directement établir l'acte modificatif aux présentes ci-dessus prévu ; ils devront, néanmoins, informer le Syndic à la signature de cet acte en lui notifiant le projet au moins dix jours à l'avance.

Le Syndic aura, alors, la charge d'informer la plus proche Assemblée Générale des modifications intervenues dans ces conditions.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires, et de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'Etat Descriptif de Division, ou le Règlement de Copropriété, viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif, rapportant la mention de publicité foncière, devra être remise :

- 1°) Au Syndic de la copropriété alors en fonction,
- 2°) Au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt, en suite de celles-ci, au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit Notaire sera à la charge du ou des copropriétaires, opérant cette modification.

ARTICLE 26 - HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire, qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance, à son créancier, des dispositions de la quatrième partie ayant trait aux Assurances.

Il devra obtenir, dudit créancier, qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance, ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'Emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic assisté, dans les conditions prévues ci-après, et qu'il renonce, par conséquent, au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la Loi du

13 juillet 1930 et sera tenu, en outre, d'obtenir, de son créancier, qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions relatives à la reconstruction de l'immeuble sous le présent Règlement de Copropriété.

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

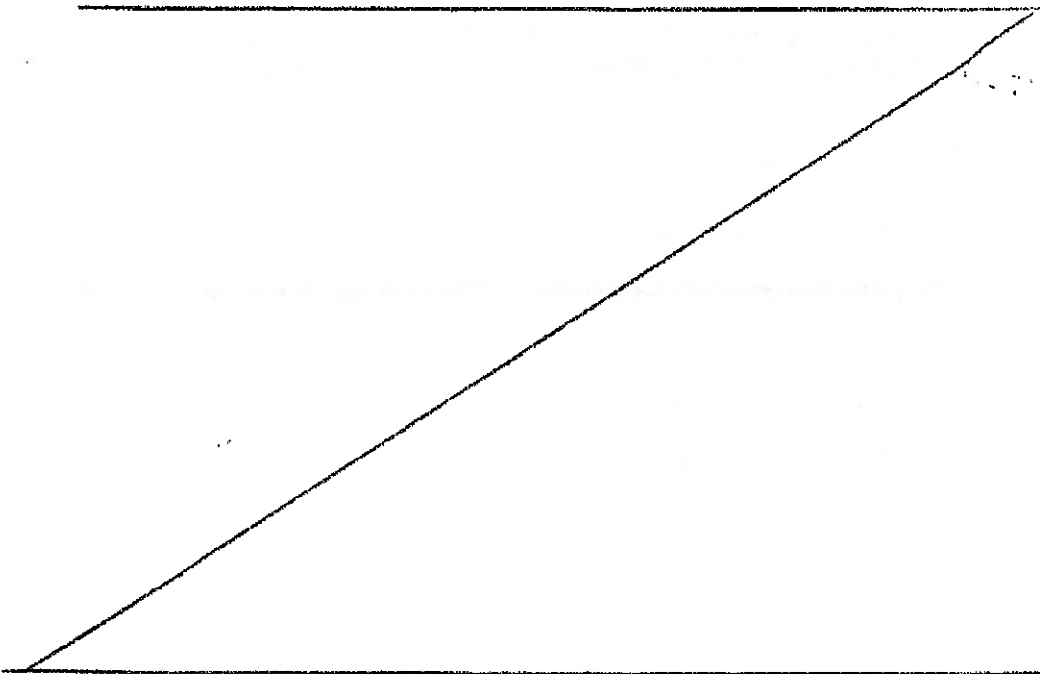
**ARTICLE 27 - CONSTITUTION DES DROITS REELS -
COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION**

Pour l'application de l'article 4 du Décret numéro 67-223, du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant, ou constatant, la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu, préalablement, connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 juillet 1965, du Règlement de Copropriété, ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'Etat descriptif de division et les actes qui l'ont modifié lorsqu'ils existent et ont été publiés.

ARTICLE 28 - 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.



**QUATRIEME PARTIE
ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE**

ARTICLE 29 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.

Ce Syndicat peut revêtir la forme d'un Syndicat Coopératif.

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

Il a la qualité pour agir en justice, tant en demandant, qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent Règlement de Copropriété.

Les décisions, qui sont de la compétence du Syndicat, sont prises par l'Assemblée des Copropriétaires et exécutées par le Syndicat, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le Syndicat des Copropriétaires est régi par la Loi numéro 65-557, du 10 juillet 1965, et les Décrets des 17 mars 1967 et 27 mai 2004 précités. Il a pour dénomination :

**« SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE
DENOMME "AMANDE ET OPALINE", SIS A AUBERVILLIERS (SEINE
SAINT DENIS), 13 RUE PASTEUR ».**

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents ; il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents ; il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège sera chez le Syndic de l'immeuble, ou dans tout autre endroit fixé par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 30 - ASSEMBLEE GENERALE

Première assemblée générale

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard dans les six mois de l'achèvement de l'immeuble dans la mesure où des lots se trouveront appartenir à des propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'Assemblée Générale des copropriétaires nommera le syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

a) Convocations

L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Il sera tenu une fois par an, conformément à l'article 7 du Décret du 17 mars 1967, une Assemblée Générale des Copropriétaires.

L'Assemblée Générale peut être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

~~Le Syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la~~ demande lui en sera faite, par lettre recommandée avec avis de réception, soit par le Conseil Syndical, soit par des copropriétaires possédant, ensemble, au moins le quart des voix de tous les copropriétaires.

Les requérants sont tenus de se conformer à l'article 8 du Décret du 17 mars 1967. Ils font la demande, au Syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Cette demande vaut mise en demeure au Syndic.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'Assemblée dans les conditions prévues à l'article 50 du Décret du 17 mars 1967.

Conformément à l'article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire, ou un mandataire de Justice, à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée, l'assignation est délivrée au Syndic.

Délai de convocation

Les convocations sont adressées aux copropriétaires, par lettre recommandées avec avis de réception, envoyées à leur domicile, ou à un domicile élu par eux, dans ladite mise en demeure et notifiés au moins vingt et un (21) jours avant la date de la réunion.

En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à quatre (4) jours.

Ces lettres pourront, également, être remises contre récépissé ou émargement, ainsi qu'il est dit à l'article 63 du Décret sus-visé.

Destination des convocations

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'Assemblée Générale.

Toutefois, lorsqu'une Assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

La convocation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires est, également, notifiée au représentant légal de la société, ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

L'Assemblée Générale est réunie en un lieu de la Commune de la situation de l'immeuble, ou dans une Commune limitrophe.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à des associés, conformément à l'article 23 de la Loi du 10 juillet 1965 et à l'article 12 du Décret sus-visé du 17 mars 1967, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexés ci-dessus visés.

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

A l'égard du Syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa précédent.

Les mutations de propriété n'étant opposables au Syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au Syndic, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée. Elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

Lieu et date de réunion

La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation peut être réduit à huit (8) jours et les notifications prévues, comme il est dit ci-dessus, n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée par application des dispositions de l'article 25 in fine, de la Loi du 10 juillet 1965, et si l'ordre du jour, de cette nouvelle Assemblée, ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Contenu des convocations

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

Conformément à l'article 11 du Décret précité du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986 et le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, sont notifiés, au plus tard, en même temps que l'ordre du jour :

- I - 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;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes;

3°) - Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux;

4°) - Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat;

5°) - Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6°) - Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7°) - Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8°) - Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9°) - Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

- II - Pour l'information des copropriétaires :

1°) - Les annexes au budget prévisionnel ;

2°) - L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3°) - L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Ordre du jour complémentaire

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante

Information des Copropriétaires

Le Syndic doit tenir à la disposition des copropriétaires tous les justificatifs des charges de copropriété.

Ces documents sont disponibles au moins un jour ouvré, selon les modalités de l'Assemblée Générale, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci ; elle peut décider que la consultation des pièces aura lieu le jour où le Syndic reçoit le Conseil Syndical pour examiner les comptes ; tout copropriétaire pourra, alors, se joindre à celui-ci.

Toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure, lors de l'Assemblée Générale, pourra consulter, individuellement, les pièces le même jour.

b) Tenue des Assemblées

L'Assemblée Générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au lieu fixé par la convocation.

L'Assemblée Générale élit son Président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages, et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le Président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Il est formé un Bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux Membres de l'Assemblée, présents et acceptants, qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom, que comme mandataires.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires et du Syndic.

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents, ou représentés, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille, émargée par les copropriétaires présents, ou représentés, et certifiée exacte par le Président de l'Assemblée, établie en conformité de l'article 14 du Décret du 17 mars 1967, est déposée au Cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en effectuerait la demande.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Mandat

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, qu'il soit ou non membre du Syndicat. L'habilitation est faite par simple lettre.

Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires. Toutefois, cette limite peut être dépassée à la condition que le total des voix, dont dispose le mandataire lui-même, et ses mandats n'excède pas cinq pour cent (5%) des voix du Syndicat.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux Assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés 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.

Délibérations

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret du 27 mai 2004.

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

Procès-verbal des délibérations de l'Assemblée Générale

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Les copies, ou extraits, de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Syndic.

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes, sous réserve de l'application de l'article 22, alinéa 2, de la Loi du 10 juillet 1965, relative à la réduction des voix des copropriétaires majoritaires.

Toutefois, lorsque la question débattue porte sur une des charges spéciales, définies au présent Règlement, seuls les copropriétaires, à qui incombent ces charges, peuvent voter. Ils disposent, alors, chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

c) Majorité

I - Les décisions de l'Assemblée Générale sont, sous réserve des dispositions de l'article 22 précité, de la Loi du 10 juillet 1965, prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent Règlement, voix délibérative en ce qui concerne la résolution considérée.

Pour les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement mises à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls ces copropriétaires prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

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

1°) Toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées au I ci-dessus,

2°) 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 conforme à la destination de celui-ci,

3°) La désignation, ou la révocation du ou des Syndics et des Membres du Conseil Syndical,

4°) Les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes, ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent des obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à

l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou la cession de droit de mitoyenneté,

5°) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,

6°) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement d'usage de l'une ou plusieurs parties privatives,

7°) 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, à condition que ces travaux soient amortissables sur une période inférieure à dix (10) ans,

8°) Tous les travaux de régulation et d'équilibre des installations de chauffage amortissables sur une période inférieure à cinq (5) ans, et tels que déterminés par le Décret numéro 79-1065, du 6 décembre 1979,

9°) 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 numéro 67-561, du 12 juillet 1967, relative à l'amélioration de l'habitat,

10°) 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 essentiels,

11°) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication,

12°) L'autorisation permanente donnée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.

13°) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

- 1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

- 2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

III - Sont prises, à la majorité des Membres du Syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix, les décisions concernant :

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au II - 4°) ci-dessus,

- 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,

- les travaux comportant transformation, addition amélioration, à l'exception de ceux visés aux 5°), 7°), 9°), 10 °), 11°) et 14°) ci-dessus,

IV - Sont prises, à l'unanimité des voix des Membres du Syndicat :

L'Assemblée ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, 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.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi numéro 65.557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

V - Effets des décisions

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'Assemblée.

Ces décisions sont notifiées aux défaillants, ou opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi numéro 65.557 du 10 juillet 1965 et de l'article 18 du Décret du 17 mars 1967,

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

ARTICLE 31 - SYNDIC

Le syndic est l'organe exécutif et l'Agent Officiel du Syndicat qui existe entre les copropriétaires.

Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, statuant dans les conditions prévues à l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Il peut être choisi parmi, ou en dehors, des copropriétaires.

~~A défaut, par l'Assemblée Générale, de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu, sur la requête de l'un ou plusieurs copropriétaires, par une Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal~~

L'assemblée générale fixe la durée de fonctions du syndic qui ne peut excéder trois ans compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des copropriétaires, qui devra être convoquée au plus tard dans les six (6) mois de l'achèvement de l'immeuble, les fonctions de premier syndic seront assurées par le REQUERANT ou par tout autre Syndic provisoire de son choix que cette dernière déciderait de se substituer. Sa nomination devra être ratifiée par la première Assemblée Générale des copropriétaires.

Pendant cette période, le syndicat des copropriétaires étant dépourvu de trésorerie, le syndic provisoire pourra le cas échéant, solliciter auprès du constructeur une avance de trésorerie remboursable destinée à couvrir les premières dépenses de la copropriété

Pendant cette période, le Syndic provisoire aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur à la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens.

La rémunération du Syndic sera fixée par l'Assemblée Générale et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer, pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, de déplacements, etc.), seront, également, portés aux charges communes.

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Il aura également l'obligation d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et de ses décrets d'application.

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat du Syndic que l'Assemblée Générale doit approuver à la majorité.

Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment, une expédition ou une copie des actes énumérés au Décret précité du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondance, plans, registres, documents, relatifs à l'immeuble ou au Syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des Copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies, ou extraits, qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.

Changement de syndic - Information

Pour le cas où le syndic déciderait de confier la conservation de tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, il lui sera alors fait obligation d'informer ce prestataire de service de tout changement de syndic, et ce, dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, et de lui communiquer les coordonnées du nouveau syndic.

Le Syndic tient la comptabilité du Syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat.

Il établira un projet de budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale.

Le Syndic peut exiger le versement :

1°) - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2°) - Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) - Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

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

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

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

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

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

Dans le cas où l'immeuble est administré par un Syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du Décret numéro 65-626, du 25 mars 1965, toutes les sommes, ou

valeurs, reçues, au nom et pour le compte du Syndicat, doivent être versées, sans délai, à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du Syndicat.

Toutefois, le Syndic est autorisé à conserver une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) pour le règlement des dépenses courantes. Une décision de l'Assemblée Générale peut, le cas échéant, modifier ce chiffre.

Toute convention, entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au 9ème degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

Il en est de même des conventions entre le Syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Le Syndic ne peut intentier une action en justice, au nom du Syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du Décret du 30 mars 1808, et, en cas d'urgence, notamment, d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile.

Dans tous les cas, le Syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine Assemblée Générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction, et qui concerne le fonctionnement d'un Syndicat, ou dans lesquels le Syndicat est parti, le Syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, le Syndic peut, à l'occasion d'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

Le Syndic est chargé :

- de constater l'achèvement des parties communes, et des différents travaux votés en assemblée des copropriétaires,

- d'assurer l'exécution des dispositions du Règlement de Copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale,

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble, et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

- d'entretenir des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante, il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatif aux parties communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice,

- d'établir un budget prévisionnel, de le soumettre au vote de l'Assemblée Générale, et de tenir une comptabilité séparée pour chaque Syndicat, faisant apparaître sa situation de trésorerie et la position de chaque copropriétaire,

- de demander, à l'Assemblée Générale, de se prononcer sur l'ouverture d'un compte bancaire ou postal, propre au Syndicat, dans les conditions prévues à l'article 18, alinéa 5, de la Loi du 10 juillet 1965.

Carnet d'entretien

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'Immeuble mentionnant :

- l'adresse de l'Immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- et les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Le carnet d'entretien mentionne également, s'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommage-ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance des contrats ;
- et, s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut, en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Le carnet d'entretien est remis au copropriétaire qui en fait la demande et aux frais de ce dernier.

Comptabilité

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles,

chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses afférentes :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,
- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables applicables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.00 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Les dispositions des articles 1 à 5 de la loi no 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Dépôt des fonds

Le syndic procède, au plus tard dans le mois de la décision prise par l'assemblée générale, à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat ou à la modification des modalités de dépôt de fonds dudit syndicat.

Toutefois, l'assemblée peut décider de ne pas ouvrir de compte séparé :

- soit à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965,
- soit à la majorité de l'article 25-1 de ladite loi lorsque le syndic est soumis soit aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 soit à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable.

Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il sera une personne morale, ne pourra, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent aliéna seront prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Actions en justice

~~Le syndic ne peut 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'agit d'une action en recouvrement de créance, de la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Dans tous les cas le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

À l'occasion de tous les litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

S'agissant d'un immeuble neuf dont la réception a lieu depuis moins de dix ans : Tout intéressé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues et aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

Exercice par le syndic de ses attributions

Seul responsable de sa gestion, la syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 71-a du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée, dans les limites prévues par le décret modifié du 17 mars 1967.

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en aura pas fixé les conditions, résultera de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du 10 juillet 1965, et, notamment, par l'article 18 de cette Loi, ainsi que par le Décret du 17 mars 1967.

Liste des copropriétaires

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article « Indivision – Usufruit » du présent règlement. Il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 32 – ENTRETIEN ET TRAVAUX URGENTS

Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Lorsqu'en cas d'urgence le Syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

ARTICLE 33 - PERSONNEL

Le Syndic engage et congédie le personnel du Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et textes en vigueur.

L'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

L'Assemblée Générale, statuant à la majorité prévue au présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

ARTICLE 34 - VACANCE ET CESSATION DES FONCTIONS DU SYNDIC

Dans les autres cas de vacance de la fonction de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés, par le président du conseil syndical, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le Conseil Syndical au moins un mois à l'avance.

Le Syndic, en cas de cessation de fonctions, est tenu, à l'égard de son successeur, des obligations suivantes :

- lui remettre, dans le délai d'un mois, les informations concernant la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du Syndicat,

- lui verser, dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai sus-mentionné, le solde des fonds disponibles, après apurement des comptes, et lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du Syndicat.

En cas d'inobservation de ces mesures, et après mise en demeure restée infructueuse, le Juge des Référé ordonnera l'exécution, sous astreinte, de la remise des pièces et des fonds ainsi que le versement des intérêts.

Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents, relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il 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 au premier alinéa du présent article.

ARTICLE 35 - CONSEIL SYNDICAL

Composition

Conformément à l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, il devra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic.

Le conseil syndical est composé de trois (3) membres au minimum.

Les membres du conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent, en outre, être membres du conseil syndical :

- Les associés d'une société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance.
- Leurs conjoints ou représentants légaux.
- Les usufruitiers des copropriétaires, conformément à l'article 21 al 4 de la Loi du 10 Juillet 1965

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Sauf en cas d'existence d'un syndicat coopératif, ne peuvent être membres du conseil syndical même s'ils sont copropriétaires, savoir :

- Le syndic
- Son conjoint
- Ses préposés
- Ses ascendants
- Ses descendants

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Lorsque l'assemblée ne parvient pas à défaut 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 est notifié, dans le délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, décider la suppression du conseil syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les membres sur première convocation, voire 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, peut avec l'acceptation des intéressés désigner les membres du conseil syndical, il peut également constater l'impossibilité de l'instituer.

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée maximale de trois années. Ils sont rééligibles.

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967 saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

~~Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une~~ cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus de la moitié des sièges devient vacant pour quelque cause que se soit.

Organisation

➤ Président du conseil syndical

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe, à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandées, elles contiennent l'ordre du jour de la réunion, copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les fonctions de Président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés, leur sont remboursés par le syndic.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndic, sur l'indication du Président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

➤ Décisions du conseil syndical

Les décisions du conseil syndical sont adoptées à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés, en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Attributions

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical, ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses, ainsi que les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories des documents mentionnés au 3° alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure, dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

En cas de consultation, l'avis du Conseil Syndical doit figurer au procès-verbal visé ci-dessous dont copie est portée à la connaissance du syndic par tout moyen approprié sur l'initiative du Président du Conseil Syndical.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au Syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Délibérations

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

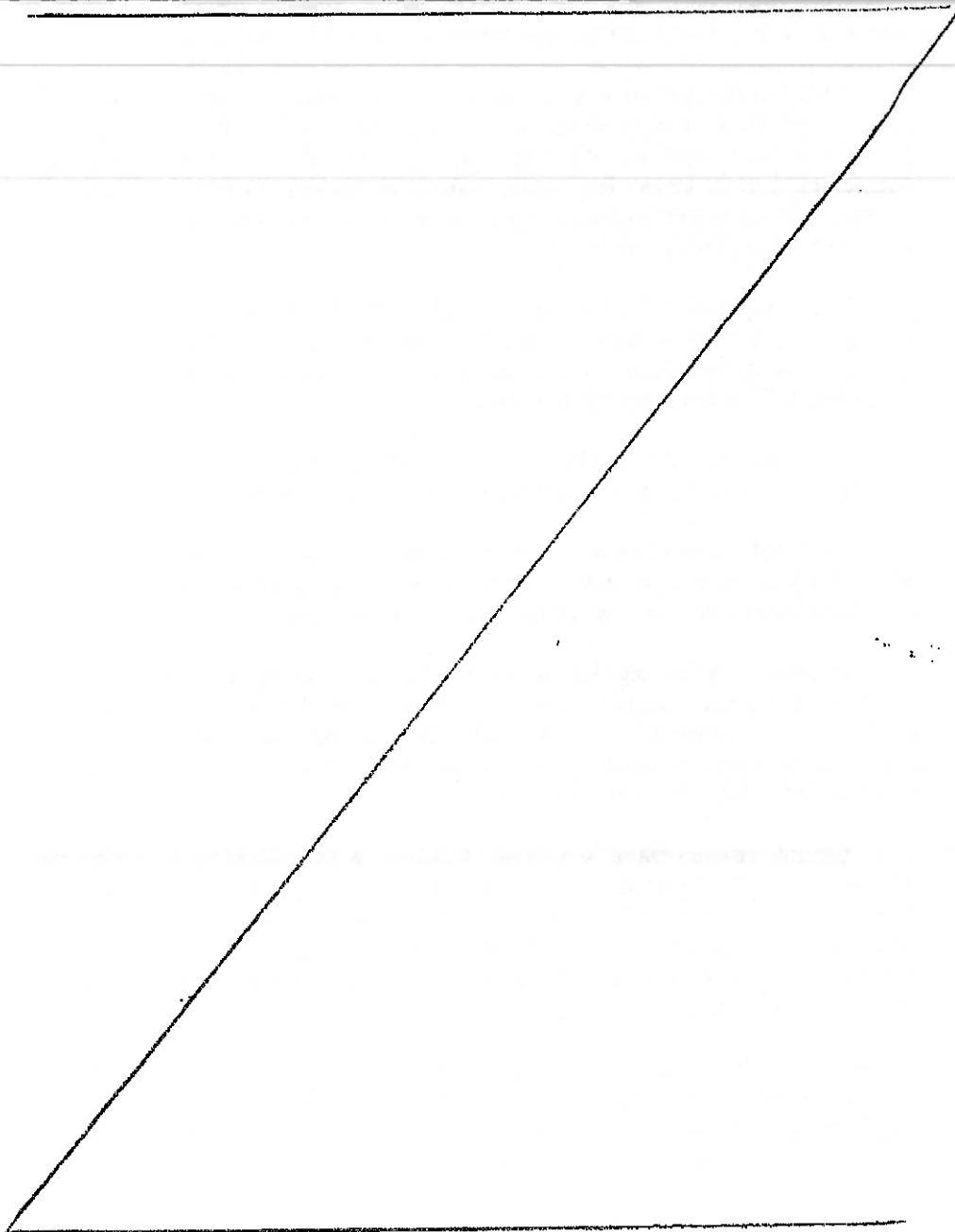
Les membres absents à une réunion du conseil syndical ne peuvent pas donner mandat à un autre membre du conseil syndical pour les représenter.

Lorsque les membres du conseil présents à une réunion ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chacune de ces thèses le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus. En cas d'égalité de voix dans les prises de décision, la voix du président est prépondérante.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les procès-verbaux, inscrits sur registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.



CINQUIEME PARTIE ASSURANCES

ARTICLE 36 - ASSURANCES

L'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun y installé, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents, de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera, tant à toutes les parties communes, qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque copropriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers),

2°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble et ses appareillages et d'équipements (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc...), les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, sauf celles relatives à l'ascenseur,

3°) La responsabilité civile pour les accidents de travail pouvant survenir au concierge, ou à tout autre préposé, salarié, de l'ensemble des propriétaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront, notamment, du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale. Toutefois, jusqu'à son achèvement, l'immeuble sera assuré par les soins de la société ALTAREA HABITATION ou par toute autre personne qui exercera les fonctions de Syndic provisoire, et cette assurance sera, obligatoirement, reprise par le Syndicat des Copropriétaires.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, à une compagnie agréée par l'Assemblée des Copropriétaires, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et les recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

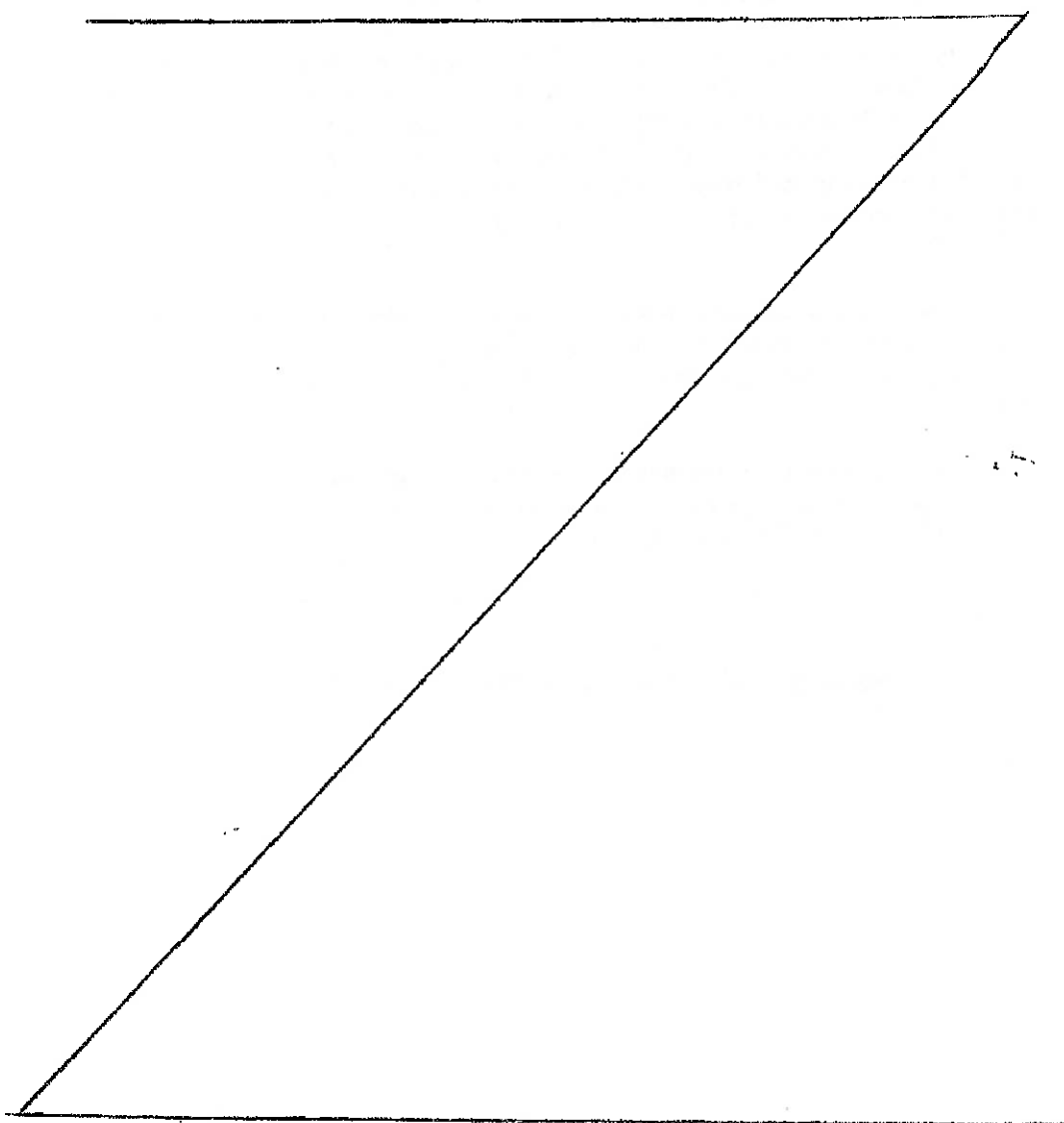
En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le Syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront effectuées, par privilège, aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieurs aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudrait emprunter, hypothécairement, sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble, devra donner connaissance, à son créancier, des dispositions du présent article, et obliger, ce dernier, à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il devra, notamment, obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité, ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée, directement, sans son concours et hors sa présence, entre les mains du Syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la Loi du 13 juillet 1930.

Il ne sera dérogé, à cette règle, qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE, dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter, sans délai, entre les mains du Syndic, une somme égale à celle appréhendée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE.



SIXIEME PARTIE
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 37 - CONTESTATION

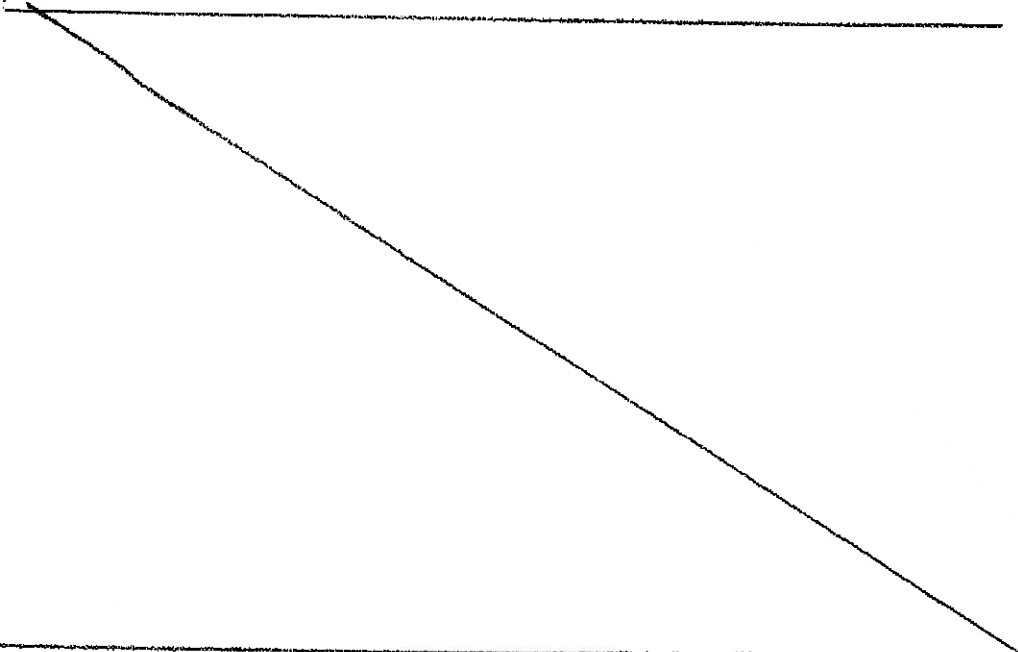
Sans préjudice de l'application de textes spéciaux, fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent Règlement entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent dans un délai de dix (10) ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites, par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de notification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges, dans le cas où cette faculté lui est reconnue par le Loi du 10 juillet 1965, comme il est dit ci-dessus, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition ; il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la Loi du 10 juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 19, 37 et 42 de ladite loi, et celles du Règlement d'Administration Publique prises pour leur application, seront réputées non écrites, à l'exception des dispositions des articles 11 et 12 de ladite Loi.

Le Règlement de Copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables, aux ayants-cause, à titre particulier des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.



**SEPTIEME PARTIE
DECISIONS EXTRAORDINAIRES**

ARTICLE 38 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'Assemblée Générale peut modifier le présent Règlement de Copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, conformément à l'article 26b de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi du 31 décembre 1985.

ARTICLE 39

Les décisions prises, dans le cadre de l'article précédent, sont adoptées, par l'Assemblée Générale, à la majorité des Membres du Syndicat représentant, au moins, les deux/tiers des voix (ainsi qu'il est dit à l'article 30 c) du présent règlement de copropriété).

ARTICLE 40

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 (ainsi qu'il est dit à l'article 30 c) du présent Règlement).

ARTICLE 41

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 42

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, 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.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux, ou des actes d'acquisition ou de disposition, sont décidés par l'Assemblée Générale, statuant à la majorité exigée par la Loi, la modification de la répartition des charges, ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges, entre ces fractions, est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale, modifiant les bases de répartition des charges, dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage, d'une ou plusieurs parties privatives, rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, savoir :

Par une Assemblée Générale réunie, sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 43 - ACTES D'ACQUISITION

Le Syndicat peut acquérir des parties communes, ou constituer des droits réels immobiliers, au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut, également, acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent, pour autant, leur caractère privatif. Le Syndicat ne dispose pas de voix en Assemblée Générale au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE 44

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des Membres du Syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix (ainsi qu'il est dit à l'article 30 c) du présent règlement de copropriété).

ARTICLE 45 - ACTES DE DISPOSITION

Le Syndic peut aliéner des parties communes, ou constituer des droits réels immobiliers, à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le Syndicat lui-même, de son chef.

Le Syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

ARTICLE 46

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes, sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle Assemblée Générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 47

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des Membres du Syndicat, représentant au moins les deux-tiers des voix.

ARTICLE 48

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est ~~nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (ainsi qu'il est dit à l'article 30 c)~~ du présent règlement de copropriété).

ARTICLE 49 - AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Améliorations

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations (autres que celles visées à l'article 25 e, g, h, j, m et n de la Loi du 10 Juillet 1965), telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Si la majorité requise n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix des copropriétaires présents et représentés, peuvent être décidés par une nouvelle Assemblée, convoquée par le Syndic qui statue à cette dernière majorité.

L'Assemblée doit également à la même majorité fixer :

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs transformés ou créés.

Indemnités

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 soit pas altérée de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu, soit de l'article précédent, soit de l'article 25 e, g, h, j, m et n de la Loi du 10 Juillet 1965.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

La décision prise par l'assemblée générale en application du paragraphe « Améliorations » ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien et de réparation.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation "prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de "copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, "tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus, "le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les "autres copropriétaires pourront utiliser les installations "ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver "l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les "autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les "utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces "installations, évalué à la date où cette faculté est "exercée".

Surélévation - Création de nouveaux lots

1) Cas de la surélévation par le Syndicat des Copropriétaires lui-même, en qualité de maître de l'ouvrage

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

2) Cas de la décision d'aliéner le droit de surélever

La décision d'aliéner aux même fins le droit de surélever le bâtiment existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever à la majorité indiquée ci-dessus, sauf pour le cas où il existe un droit de préemption urbain au profit de la Commune.

En effet, dans le cas où l'immeuble se trouve situé dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, la décision d'aliéner devra être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble.

En outre, il devra être requis l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment devant faire l'objet de la surélévation.

A ce sujet, s'il existe plusieurs bâtiments, l'aliénation devra également être confirmée par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, à la majorité des voix des propriétaires concernés.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, les copropriétaires des lots seront réunis en assemblée pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier serait obligatoire, si la majorité des copropriétaires sinistrés le demandait.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire soit à un tiers l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit:

a) En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans le bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable au tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

ARTICLE 50 - SITUATION AVANT ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Il est formellement précisé qu'en attendant que l'immeuble remplisse les conditions voulues pour entrer dans le domaine d'application de la loi du 10 Juillet 1965, et du décret du 17 mars 1967, et leurs textes subséquents, le présent règlement s'appliquera à titre de convention d'indivision forcée entre les différents propriétaires.

Dans les cas où certains locaux seraient achevés préalablement à l'achèvement total de l'immeuble, les charges de gestion des locaux achevés seront réparties exclusivement entre ces locaux en proportions des tantièmes définies dans le présent règlement.

Le syndicat des copropriétaires sera incompétent en ce qui concerne la construction et la réalisation des parties communes. En conséquence, les copropriétaires ne pourront en aucune manière s'immiscer dans les travaux de construction des bâtiments, infrastructures et éléments d'équipement non achevés et non livrés, pour la réalisation desquels le requérant conservera seul, jusqu'à l'achèvement complet des travaux et leur mise à la disposition des copropriétaires, la qualité de Maître de l'Ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

Les copropriétaires et occupants des parties achevées devront supporter les inconvénients inhérents à la réalisation des parties qui ne le sont pas.

Tant que l'immeuble ne sera pas achevé, le Requérant procédera librement à la subdivision du ou des lots restant lui appartenir, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des copropriétaires dans la mesure où la répartition des charges entre les nouveaux lots sera établie selon les mêmes critères que ceux retenus pour le présent règlement de copropriété.

Le Requérant se réserve le droit, jusqu'à la vente du dernier lot, d'apporter toutes modifications utiles aux lots non encore vendus du programme de construction prévu, sans avoir à rechercher le moindre accord des acquéreurs des lots déjà vendus, mais après avoir obtenu les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

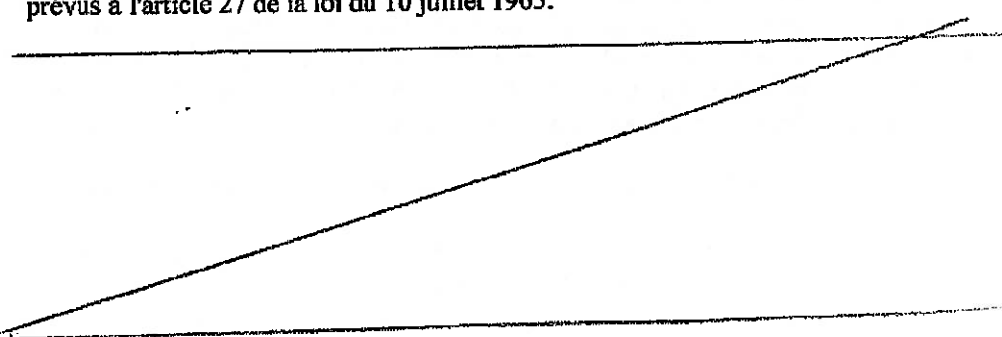
Il pourra ainsi procéder à la liaison de deux lots mitoyens sur un même niveau d'étage ou former un logement duplex par percement d'une trémie permettant la liaison entre deux lots, sans pour autant procéder au regroupement des lots concernés.

Il pourra également modifier pour les lots dont il sera encore propriétaire, et par suite l'état descriptif de division, par la subdivision, le regroupement, la suppression des lots ou le détachement de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à condition que le total des fractions de parties communes et des charges affectées aux lots ainsi créés soit égal au total des fractions des parties communes et des charges affectées respectivement aux lots modifiés, supprimés, regroupés ou ajoutés.

ARTICLE 51 - MODIFICATIONS DES STRUCTURES JURIDIQUES - CONSTITUTION DE SYNDICATS SECONDAIRES

Les copropriétaires pourront, réunis en Assemblée Générale, décider la constitution entre eux, d'un Syndicat dit secondaire.

Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.



HUITIEME PARTIE COPROPRIETE EN DIFFICULTE

ARTICLE 52 – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant au moins quinze pour cent des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ses pouvoirs de décision concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition et la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), et tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

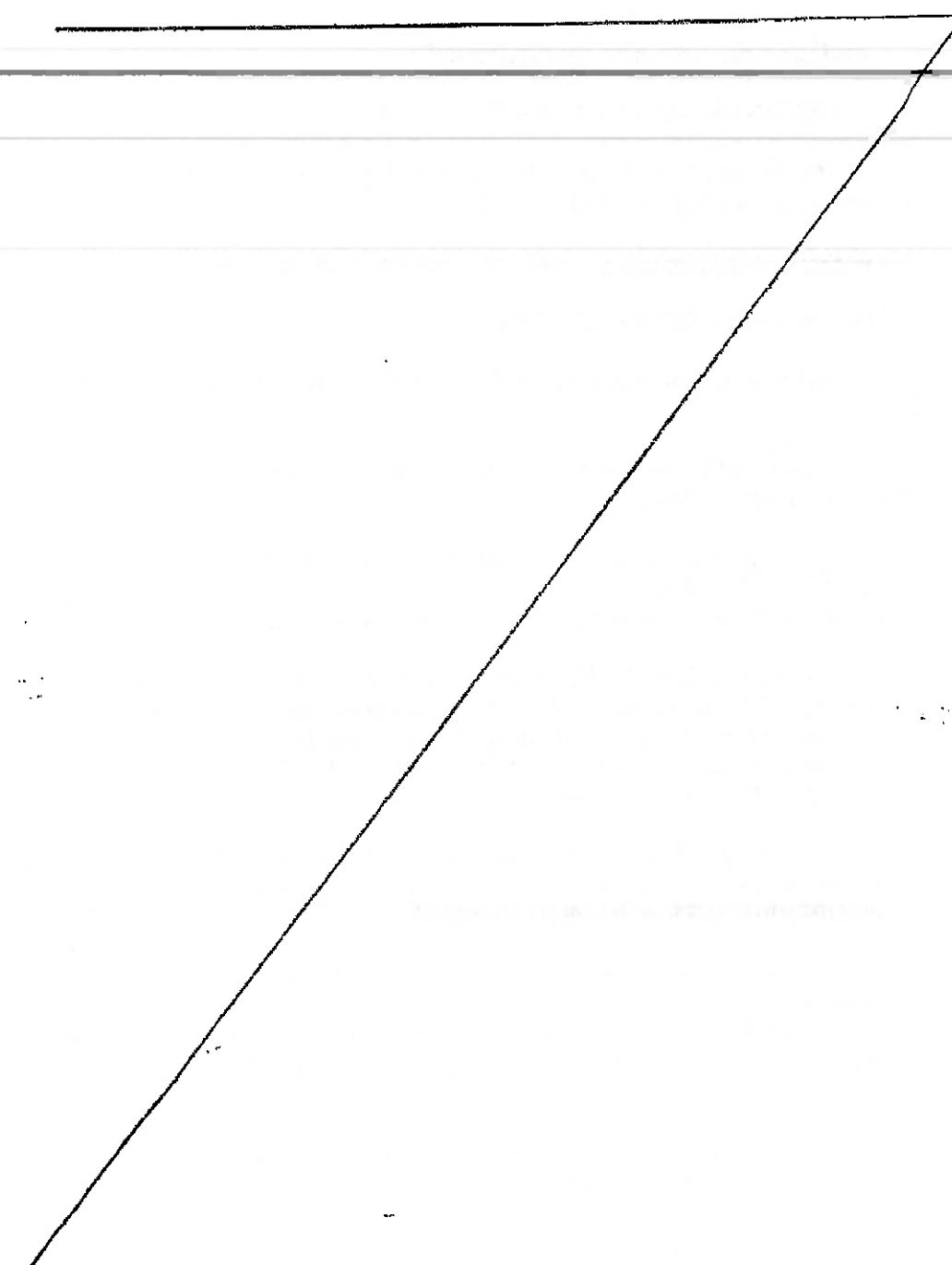
Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article précédent sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Les dispositions de la loi no 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi no 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables au syndicat des copropriétaires.



**NEUVIEME PARTIE
DISPOSITIONS FINALES**

ARTICLE 53 - ORIGINE DE PROPRIETE

A/ ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Le Requéran est propriétaire du terrain d'assiette de l'Immeuble objet des présentes par suite de l'acquisition qu'il en a faite de, savoir :

① En ce qui concerne la parcelle cadastrée section K numéro 100

La Commune d'AUBERVILLIERS,

Suivant acte reçu par Maître Thierry VAILLANT, notaire à PARIS, le 05 juillet 2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte, le représentant de la Ville d'AUBERVILLIERS a déclaré que les biens, issus de son domaine public, ont été déclassés au résultat de la procédure de déclassement ci-après relatée, savoir :

- constat de la désaffectation des immeubles alors cadastrés Section K numéros 98, 99 et 100, sis aux 9, 11 et 13, rue Pasteur, par leur fermeture et de leur non affectation à l'usage direct du public suivant procès-verbal établi par Monsieur Alain VIALE, agent assermenté de la Commune d'AUBERVILLIERS en date du 20 mars 2013,

- constat de la non utilisation et de la non affectation à l'usage direct du public desdits biens suivant arrêté de Monsieur le Maire de la Commune d'AUBERVILLIERS en date du 21 mars 2013,

- déclassement des biens susvisés suivant délibération n°118 du Conseil Municipal de la Commune d'AUBERVILLIERS en date du 11 avril 2013 ; laquelle délibération n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux et contentieux, ni d'aucun déféré préfectoral, ainsi déclaré par le représentant de la Ville d'AUBERVILLIERS.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

② En ce qui concerne la parcelle cadastrée section K numéro 196 :

Monsieur Jean-Pierre Lucien Alexandre BIGEL, et de Madame Marilyn Ewa BACZKOWSKI, son épouse, demeurant ensemble à la VARENNE SAINTE HILAIRE (Val de Marne), 68 rue Saint Hilaire,

Nés savoir :

Monsieur à LE BOURGET (Seine-Saint-Denis) le 1er mai 1946;

Madame à HAMILTON (Canada), le 11 mai 1953, Mariés initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PAQUETTE, notaire à HAMILTON (Canada) le 14 mai 1974 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de HAMILTON (Canada) le 25 mai 1974 et puis soumis au régime de la communauté universelle en vertu d'un acte reçu par Maître SAINTVILLE, notaire à AUBERVILLIERS, le 8 août 1994, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 19 février 1997,

Suivant acte reçu par Maître Marie-Dominique CHAUVIN-COQUEUX, Notaire à PARIS, le 26 octobre 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 12 novembre 2007, volume 2007P, numéro 6955.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

③ En ce qui concerne la parcelle cadastrée section K numéro 206 :

a) des lots numéros UN (1), QUATRE (4), CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7) dépendant de l'immeuble soumis au statut de la copropriété cadastré Section K numéros 205, 206 et 207, de :

Monsieur Bernard Michel Germain **POUILLARD**, retraité, époux de Madame Josée Danielle **MARTINOT**, demeurant à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 15 rue Pasteur,

Né à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008) le 3 mars 1948.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BROQUISSE, notaire à PARIS, le 15 septembre 1970, préalable à leur union célébrée en la mairie de GROSLAY (Val d'Oise) le 3 octobre 1970 ; lequel régime matrimonial n'a depuis subi aucune modification judiciaire ou conventionnelle postérieure,

Suivant acte reçu par Maître Thierry VAILLANT, notaire à PARIS, le 05 juillet 2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé, savoir :

- pour partie comptant, aux termes de l'acte qui en contient quittance d'autant,
- et pour le surplus converti en l'obligation pour l'acquéreur (ALTAREA HABITATION), de construire ou de faire construire à ses frais exclusifs et de livrer à Monsieur POUILLARD, au plus tard le 30 septembre 2015, les biens ci-après qui dépendront de l'ensemble immobilier à construire à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis) sur le terrain d'assiette du programme de construction, savoir :

- Un appartement de 2 pièces situé au 3ème étage du Bâtiment 4, portant le numéro 433.

Aux termes dudit acte, Monsieur POUILLARD a renoncé expressément au privilège de vendeur et à l'action résolutoire, par suite de la production par l'acquéreur (ALTAREA HABITATION) d'une garantie financière d'achèvement au sens de

l'article R 261.17 du Code de la Construction et de l'Habitation, sous la forme d'un cautionnement délivré par le **CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK**, Société Anonyme au capital de 6.055.504.839 Euros, dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE Cedex (92920), 9 quai du Président Paul Doumer, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro 304 187 701, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 24 juin 2013.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

b) des lots numéros TROIS (3) et HUIT (8) dépendant de l'immeuble soumis au statut de la copropriété cadastré Section K numéros 205, 206 et 207, de :

Monsieur El Hassame **EL MAAZOUZ**, peintre en bâtiment, époux de Madame Kadija **BRAHIMI**, demeurant à AUBERVILLIERS (93300), 15, rue Pasteur.

Né à FIGUIG (MAROC), le 1er janvier 1956.

Marié avec Madame **BRAHIME** sous le régime marocain de la séparation de biens à FIGUIG (Maroc), le 27 août 1982 ; statut et régime non modifiés depuis ;

Suivant acte reçu par Maître Thierry **VAILLANT**, notaire à PARIS, le 05 juillet 2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

c) Annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété

Suivant acte reçu par Maître Thierry **VAILLANT**, le 05 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème,

Il a été procédé, à la requête de la société "ALTAREA HABITATION", à l'annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété s'appliquant à l'immeuble cadastré Section K numéros 205, 206 et 207, établi suivant acte reçu par Maître **HASSELMAN**, Notaire à PARIS, le 18 juin 1954, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, le 2 août 1954, volume 4373, numéro 41 (création de six lots numérotés de 1 à 6) et modifié suivant acte reçu par Maître **TARAMACAZ**, notaire à GONESSE, le 19 juillet 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, le 14 septembre 2000, volume 2000P, numéro 5281 (subdivision, et par suite suppression du lot 2, remplacé par les lots 7 et 8).

B/ ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

I - En ce qui concerne la parcelle cadastrée section K numéro 100

L'immeuble sis à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 13, rue Pasteur, cadastré Section K numéro 100, appartient à la Commune d'AUBERVILLIERS par suite de l'adjudication qui en a été prononcée à son profit sur surenchère, alors que ledit immeuble était encore cadastré sous la Section A et sous partie des numéros 1438 et 1503, suivant jugement rendu en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Civil de première instance de la Seine en date du 10 février 1938, sur le cahier des charges rédigé par Maître BETHOIT, avoué, le 18 juin 1937, déposé au greffe dudit Tribunal le 5 juillet 1937.

Cette adjudication sur surenchère a été prononcée, en sus des frais de vente taxés à la somme de DOUZE MILLE DEUX CENT SEIZE FRANCS ET VINGT CENTIMEZS (12.216,20 Frfs) de l'époque, moyennant le prix de DEUX CENT DIX MILLE FRANCS (210.000 Frfs) de l'époque, le tout payé par la Commune d'AUBERVILLIERS, ainsi qu'il est énoncé aux termes d'un acte reçu par Maître Roger SAINTVILLE, Notaire à AUBERVILLIERS et Maître Robert DAUCHEZ, Notaire à PARIS, les 23 et 26 février 1943, contenant quittance d'ordre de prix d'adjudication.

La grosse du cahier des charges et du jugement d'adjudication a été transcrite au 5ème bureau des hypothèques de la Seine, le 8 avril 1938, volume 2970, numéro 16.

L'état délivré sur la transcription de ces actes n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

II - En ce qui concerne la parcelle cadastrée section K numéro 90 (de la division de laquelle est issue la parcelle cadastrée section K numéro 196)

Du chef de Monsieur et Madame Jean-Pierre BIGEL

L'immeuble alors cadastré section K numéro 90 appartenait à Monsieur et Madame BIGEL par suite des faits et actes suivants :

1°) Donation par Madame Paule BIGEL au profit de Monsieur Jean-Pierre BIGEL

Originellement, ledit immeuble appartenait à Monsieur Jean-Pierre BIGEL, seul, par suite de la donation qui lui en a été faite, par préciput et hors part, par sa mère :

Madame Paule Sidonie Marie OBERLE, retraitée, épouse de Monsieur Albert Marcel BIGEL, avec lequel elle demeurait à LE BOURGET (Seine-Saint-Denis), 26 rue Anizan Cavillon,

Née à LE BOURGET (Seine-Saint-Denis), le 19 mai 1910,

Mariée avec Monsieur BIGEL en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du BOURGET, le 7 décembre 1929 ; lequel régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis lors ;

Suivant acte reçu par Maître François GRASSET, notaire à AUBERVILLIERS, le 14 décembre 1982.

Aux termes dudit acte, la donatrice s'est réservé le droit de retour sur les biens donnés par elle.

Audit acte, l'immeuble dont s'agit a été évalué à la somme de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000 FRF).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 26 janvier 1983, volume 3893, numéro 3.

Etant ici précisé que Madame Paule BIGEL est décédée à SAINT MAUR DES FOSSES (Val de Marne), le 5 novembre 1999.

2°) Changement de régime matrimonial de Monsieur et Madame Jean-Pierre BIGEL

Monsieur Jean-Pierre Lucien Alexandre BIGEL, et de Madame Marilyn Ewa BACZKOWSKI, son épouse, ci-dessus dénommés,

Mariés initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PAQUETTE, notaire à HAMILTON (Canada) le 14 mai 1974 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de HAMILTON (Canada) le 25 mai 1974

Ont opté pour le régime de la communauté universelle, aux termes d'un acte reçu par Maître SAINTVILLE, notaire à AUBERVILLIERS, le 8 août 1994.

Aux termes de cet acte, Monsieur Jean-Pierre BIGEL a fait apport dudit immeuble.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 26 mars 1997, volume 1997P, numéro 1505.

Une grosse du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 19 février 1997, homologuant l'acte de changement de régime matrimonial a été déposée au rang des minutes de Maître SAINTVILLE, notaire susnommé, suivant acte en date du 19 février 1997, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 26 mars 1997, volume 1997P, numéro 1506.

Du chef de Madame Paule BIGEL

Ledit immeuble appartenait en propre à Madame Paule BIGEL par suite des faits et actes suivants, savoir :

1°) Décès de Monsieur et Madame Jean PIVIN

A. Décès de Monsieur PIVIN

Monsieur Jean Laurent PIVIN, en son vivant sans profession, demeurant au BOURGET, 7 avenue de la Division Leclerc, époux de Madame Lucie Victoire OBERLE,

Est décédé en son domicile le 13 septembre 1948,

Sans laisser aucun ascendant ni descendant légitime ou naturel, de sorte que la donation universelle de tous les biens dépendant de sa succession qu'il avait consentie à son épouse aux termes d'un acte reçu par Maître GRASSET, notaire à AUBERVILLIERS, le 16 décembre 1945, a pu recevoir sa pleine et entière exécution.

Ainsi qu'il est constaté dans un acte de notoriété dressé après son décès par Maître GRASSET, notaire susnommé, le 5 février 1949.

B. Décès de Madame veuve PIVIN

Madame Lucie Victoire OBERLE, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Jean Laurent PIVIN,
Est décédée en son domicile le 7 janvier 1949,

~~Sans laisser aucun ascendant ni descendant légitime~~ ou naturel, de sorte que le legs universel fait par la défunte aux termes de son testament authentique reçu par Maître GRASSET, notaire susnommé, le 16 décembre 1947, enregistré, au profit de Madame Paule Sidonie Marie OBERLE, épouse de Monsieur Marcel BIGEL, ci-dessus dénommée, a pu recevoir sa pleine et entière exécution.

Ainsi qu'il est constaté aux termes d'un acte de notoriété dressé après son décès par Maître GRASSET, notaire susnommé, le 5 février 1949.

Par suite de ces décès, la moitié indivise dudit immeuble s'est trouvée appartenir à Madame Paule BIGEL.

2°) Décès de Monsieur François PIVIN

Monsieur François Marie PIVIN, en son vivant sans profession, demeurant à SAINT MAUR DES FOSSES, 68 rue Saint-Hilaire, veuf en premières noces de Madame Louise Clotilde RIBEYRE et époux en secondes noces de Madame Gabrielle Eugénie ESCURE,

Est décédé en son domicile le 2 mai 1955,

Sans laisser aucun ascendant ni descendant légitime ou naturel.

Ainsi constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître GRASSET, notaire susnommé, le 2 juin 1955.

Observation faite qu'aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à SAINT MAUR DES FOSSES du 31 octobre 1939, judiciairement déposé au rang des minutes de Maître GRASSET, notaire susnommé, le 11 mai 1955, suivant ordonnance de Monsieur le Président du tribunal civil de première instance de la SEINE, en date du même jour, Monsieur PIVIN a institué son épouse survivante pour sa légataire universelle :

Madame Gabrielle Eugénie ESCURE, sans profession, demeurant à SAINT MAUR DES FOSSES, 68 rue Saint-Hilaire, veuve en premières noces de Monsieur Louis RIBEYRE, en secondes noces de Monsieur Lucien Gustave DEMESSINE et en troisièmes noces de Monsieur François Marie PIVIN.

Lequel legs universel a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Monsieur PIVIN étant décédé sans laisser aucun ascendant ni descendant ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Madame veuve PIVIN a été envoyée en possession du legs universel à elle fait par son défunt mari aux termes d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal civil de la SEINE du 5 septembre 1955, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître GRASSET, notaire susnommé, le 16 septembre 1955.

Par suite de ce décès, l'autre moitié indivise dudit immeuble s'est trouvée appartenir Madame veuve PIVIN.

L'attestation immobilière après décès a été dressée suivant acte reçu par Maître GRASSET, notaire susnommé, le 29 septembre 1955.

Une expédition dudit acte a été régulièrement transcrite au cinquième bureau des Hypothèques de la SEINE.

3°) Licitation faisant cesser l'indivision

Madame Paule BIGEL a acquis de Madame Gabrielle ESCURE, veuve PIVIN, ci-dessus dénommée, à titre de licitation faisant cesser l'indivision, la moitié indivise dudit immeuble,

Aux termes d'un acte reçu par l'un des membres de l'Office notarial d'AUBERVILLIERS, en date du 29 septembre 1955.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix pour les parts et portions licitées stipulé payable à terme, depuis remboursé.

Une expédition dudit acte a été transcrite au cinquième bureau des Hypothèques de la SEINE, le 10 novembre 1955, volume 4531, numéro 24.

Un état délivré le même jour par Monsieur le Conservateur des Hypothèques était négatif d'inscription, transcription, saisie ou mention.

III - En ce qui concerne la parcelle cadastrée section K numéro 101 (de la division de laquelle est issue la parcelle cadastrée section K numéro 206)

1°) **Origine des lots numéros 1, 4, 5, 6 et 7** dépendant de l'immeuble soumis au statut de la copropriété alors cadastré section K numéro 101

➤ Les lots de copropriété numéros 1 et 7

Du chef de Monsieur Bernard POUILLARD

Les lots de copropriété numéros 1 et 7 appartenaient à Monsieur Bernard POUILLARD, savoir :

a) Par suite de l'attribution qui lui a été faite des lots de copropriété numéros 1 et 2 dépendant de l'immeuble ci-dessus désigné aux termes d'un acte reçu par Maître BROQUISSE, notaire à PARIS, le 7 octobre 1982, contenant entre :

1°) Madame Charlotte Clémentine Juliette CAMERLO, sans profession, demeurant à GROSLAY (Val d'Oise), 53 rue de Montmorency, veuve de Monsieur André Alphonse Gaston POUILLARD,

Née à PARIS (19ème), le 3 octobre 1910,
De nationalité française,

2°) Monsieur Gaston Louis Georges POUILLARD, dessinateur-projeteur, demeurant à GROSLAY (Val d'Oise), 53 rue de Montmorency, divorcé non remarié de Madame Edith DUPUIS,

De nationalité française,

3°) Monsieur Christian Hubert Clément Aimé POUILLARD, architecte, demeurant à GROSLAY (Val d'Oise), 55 rue de Montmorency, époux de Madame Françoise Thérèse Joséphine TASSIN,

Né à PARIS (9ème), le 1er juin 1942,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BROQUISSE, notaire à PARIS, le 26 octobre 1964, préalable à son mariage célébré à la Mairie de PARIS (11ème arrondissement), le 12 novembre 1964 ; lequel régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

De nationalité française

4°) Madame Evelyne Chantal Simonne POUILLARD, sans profession, épouse de Monsieur Rodolfo IBANEZ, demeurant à GROSLAY (Val d'Oise), 53 rue de Montmorency,

Née à NEUILLY SUR SEINE (Hauts-de-Seine), le 14 novembre 1945,

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BROQUISSE, notaire à PARIS, le 4 avril 1966, préalable à son union célébrée à la mairie de GROSLAY, le 15 avril 1966 ; lequel régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis ;

De nationalité française.

5°) Et Monsieur Bernard POUILLARD, ci-dessus dénommé,

Partage tant des biens dépendant de la communauté de meubles et acquêts ayant existé entre Monsieur André POUILLARD et Madame Charlotte CAMERLO, que de la succession de Monsieur André POUILLARD, décédé à EAUBONNE (Val d'Oise) où il se trouvait momentanément le 13 décembre 1981, laissant :

- Madame Charlotte CAMERLO, son épouse,

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de GROSLAY (Val d'Oise), le 10 avril 1930,

Donataire de la quotité disponible ordinaire en vertu d'un acte reçu par Maître BROQUISSE, notaire à PARIS, le 29 novembre 1963, enregistré,

Et usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code civil ; lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la donation ci-dessus.

Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou chacun divisément pour un quart, sauf les droits du conjoint survivant :

- Monsieur Gaston POUILLARD, son fils, ussu de sa première union avec Madame Jeanne Marcelle GADOUX, prédécédée,

- Monsieur Christian POUILLARD,

- Madame Evelyne IBANEZ,

- Monsieur Bernard POUILLARD,

Ces trois derniers issus de son second mariage avec Madame CAMERLO.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître BROQUISSE, notaire à PARIS, le 12 février 1982.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME le 12 octobre 1982, volume 3809, numéro 16.

b) Aux termes d'un acte reçu par Maître TARAMACAZ, notaire à GONESSE, le 19 juillet 2000, l'état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 18 juin 1954 a fait l'objet d'un modificatif, ayant pour objet l'annulation du lot numéro 2 et la création de deux nouveaux lots numéros 7 et 8.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME, le 14 septembre 2000, volume 2000P, numéro 5281.

➤ **Les lots de copropriété numéros 4, 5 et 6**

A. Du chef de Monsieur Bernard POUILLARD

a) Les lots de copropriété numéros 4 et 5 appartenaient à Monsieur Bernard POUILLARD pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte reçu par Maître BROQUISSE, notaire susnommé, en date du 7 juin 1984, contenant donation-partage par :

Madame Charlotte Clémentine Juliette CAMERLO, ci-dessus plus amplement nommée, qualifiée et domiciliée,

Au profit de :

- Monsieur Christian POUILLARD,
 - Madame Evelyne Chantal Simonne IBANEZ, née POUILLARD,
 - et Monsieur Bernard POUILLARD, VENDEUR aux présentes,
- Tous ci-dessus plus amplement nommés, qualifiés et domiciliés,

Ses trois enfants, seuls présomptifs héritiers, comme étant les seuls existants et issus de son union avec Monsieur André Alphonse POUILLARD, prédécédé.

Audit acte, les lots numéros 4 et 5 ont été évalués à la somme de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (270.000 FRF).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME, le 3 août 1984, volume 4375, numéro 10.

b) Le lot de copropriété numéro 6 appartenait à Monsieur Bernard POUILLARD pour lui avoir été cédé, en contre-échange, par :

Monsieur Christian Hubert Clément Aimé POUILLARD, architecte, demeurant à GROSLAY (Val d'Oise), 55 rue de Montmorency, époux de Madame Françoise Thérèse Joséphine TASSIN,

Né à PARIS (9ème), le 1er juin 1942,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BROQUISSE, notaire à PARIS, le 26 octobre 1964, préalable à son mariage célébré à la Mairie de PARIS (11ème arrondissement), le 12 novembre 1964 ; lequel régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

De nationalité française

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude BROQUISSE, notaire à PARIS, le 2 août 1984.

En contre-échange, Monsieur Bernard POUILLARD a cédé à Monsieur Christian POUILLARD, un terrain situé à GROSLAY (Val d'Oise), Rue des Blots, cadastré section AO numéro 171, pour une contenance de 9a 29ca.

Cet échange a eu lieu moyennant le versement d'une soulte de VINGT SIX MILLE QUATRE CENT FRANCS (26.400 FRF) à la charge de Monsieur Christian POUILLARD, laquelle soulte a été payée comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Audit acte est intervenue Madame Charlotte POUILLARD, née CAMERLO, ci-après plus amplement nommée, qualifiée et domiciliée, à l'effet de renoncer à l'interdiction de vendre, aliéner et hypothéquer le terrain cédé en contre-échange par Monsieur Bernard POUILLARD, ainsi qu'au droit de retour qu'elle s'était réservé, le tout aux termes de l'acte de donation-partage du 15 avril 1972, ci-après visé.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME le 10 octobre 1984, volume 4435, numéro 9.

Etant ici précisé que Monsieur Bernard POUILLARD était propriétaire dudit terrain cédé en contre-échange pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte contenant donation-partage par :

Monsieur André POUILLARD et Madame Charlotte CAMERLO, tous deux ci-dessus dénommés,

Au profit de trois de leurs enfants, dont Monsieur Bernard POUILLARD.

Une expédition dudit acte a été publiée au troisième bureau des Hypothèques de PONTOISE CERGY, le 27 juin 1972, volume 435, numéro 10.

L'état délivré sur cette formalité s'est révélé négatif en tous points.

B. Du chef des Consorts POUILLARD (lots numéros 4, 5 et 6)

Madame Charlotte CAMERLO, veuve POUILLARD, et Monsieur Christian POUILLARD, ci-dessus dénommés, étaient propriétaires, savoir :

- Madame Charlotte POUILLARD, des lots numéros 4 et 5,
- Monsieur Christian POUILLARD, du lot numéro 6,

Pour leur avoir été attribués aux termes de l'acte contenant partage tant des biens dépendant de la communauté de meubles et acquêts ayant existé entre Monsieur André POUILLARD et Madame Charlotte CAMERLO, que de la succession de Monsieur André POUILLARD, reçu par Maître BROQUISSE, le 7 octobre 1982, ci-dessus visé.

Etant ici précisé que cet acte a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Monsieur Christian POUILLARD au profit de Monsieur Gaston POUILLARD, d'un montant de 17.023,66 Francs, quittancée aux termes dudit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME le 12 octobre 1982, volume 3809, numéro 16.

2°) Origine des lots numéros 3 et 8 dépendant de l'immeuble soumis au statut de la copropriété alors cadastré Section K numéro 101

➤ Le lot de copropriété numéro 3

A. Du chef de Monsieur Hassanne EL MAAZOUZ

Le lot de copropriété numéro 3 appartenait à Monsieur Hassanne EL MAAZOUZ, savoir :

a) Une moitié indivise, par suite de l'acquisition qu'il en a faite conjointement et indivisément avec :

Monsieur Mohamed EL MAAZOUZ, hôtelier, époux de Madame Kadija ARBAA, demeurant à IVRY SUR SEINE, 34 rue Mirabeau,

Né à FIGUIG (Maroc), en 1952,

Marié sous le régime légal marocain de la séparation de biens à FIGUIG (Maroc), en 1980,

De nationalité marocaine,

De :

Monsieur Pierre Jean Julien CHAKIR, président directeur général de société, et Madame Denise Marcelle CORDONNIER, secrétaire de direction, son épouse, demeurant à CHARLY SUR MARNE (Aisne), Le Grand Porteron,

Nés savoir :

Monsieur à BOULOGNE SUR MER (Pas de Calais), le 18 novembre 1938,

Madame à PARIS (10ème), le 10 septembre 1938,

Mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie d'AUBERVILLIERS, le 29 juillet 1961 ; lequel régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis ;

De nationalité française,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BENICHOU, notaire à IVRY SUR SEINE, le 25 septembre 1992.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000 FRF), pour la totalité en pleine propriété, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance, à concurrence de DEUX CENT MILLE FRANCS au moyen de deniers personnels et pour le surplus, soit la somme de DEUX CENT MILLE FRANCS (200.000 FRF) au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT LYONNAIS de même montant.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME, le 30 octobre 1992, volume 1992P, numéro 4985.

A la garantie du remboursement du prêt ci-dessus, inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour, volume 1992V, numéro 3318, pour un montant en principal de 200.000 FRF, ayant effet jusqu'au 25 mars 2003 ; laquelle inscription non renouvelée depuis.

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

b) L'autre moitié indivise, pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte reçu par Maître COUTANCE, notaire à AVALLON, le 24 septembre 2004, contenant partage de l'indivision conventionnelle existant entre Monsieur Mohamed EL

MAAZOUZ, ci-dessus dénommé, et Monsieur El Hassane EL MAAZOUZ, VENDEUR aux présentes.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Monsieur Mohamed EL MAAZOUZ, d'un montant de SEPT MILLE SIX CENT VINGT DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (7.622,50 €), payée comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME, le 29 septembre 2004, volume 2004P, numéro 6256.

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

B. Du chef de Monsieur et Madame CHAKIR

Monsieur et Madame CHAKIR étaient propriétaires du lot numéro 3 par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

La société dénommée "IMPRIMERIE TYPO OFFSET DARIERE", par abréviation "I.T.O.D.", société anonyme au capital de 250.000 FRF, dont le siège social est à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 15 rue Pasteur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 722 007 481 (72B 748),

Aux termes d'un acte reçu par Maître PEE LABORDE, notaire à CHARLY SUR MARNE (Aisne), le 19 décembre 1987.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE FRANCS (280.000,00 FRF), payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 22 janvier 1988, volume 1988P, numéro 420.

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

C. Du chef de la société "IMPRIMERIE TYPO OFFSET DARIERE"

La société "IMPRIMERIE TYPO OFFSET DARIERE" était propriétaire du lot numéro 3 par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Madame Jeannine Christiane BOUYSSOU, sans profession, épouse de Monsieur Pierre Jean Georges Eugène Charles FOURMENT, demeurant à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 7 rue Ferragus,

Née à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), le 23 juillet 1929,

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BAUDOIN, notaire à VANVES, le 22 avril 1950, préalable à son union célébrée à la mairie d'AUBERVILLIERS, le 28 avril 1950 ; lequel régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

Aux termes d'un acte reçu par Maître SAINTVILLE, notaire à AUBERVILLIERS, le 8 décembre 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT QUARANTE MILLE FRANCS (140.000,00 FRF), payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance, savoir :

- à concurrence de QUARANTE MILLE FRANCS (40.000,00 FRF) au moyen de ses deniers personnels ;
- et pour le surplus, soit la somme de CENT MILLE FRANCS (100.000,00 FRF), au moyen d'un prêt consenti par la société HERVET CREDITERME

Une expédition dudit acte a été transcrite au deuxième bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 4 janvier 1978, volume 2065, numéro 10.

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour, volume 182, numéro 89, pour un montant en principal de 100.000 FRF, ayant effet jusqu'au 5 décembre 1986 ; laquelle inscription non renouvelée depuis

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

D. Du chef de Madame Jeannine FOURMENT, née BOUYSSOU

Madame Jeannine FOURMENT était propriétaire du lot numéro 3 par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, pour son compte personnel, de :

Monsieur André Alphonse Gaston POUILLARD, architecte, et Madame Charlotte Clémentine Juliette CAMERLO, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, 24 rue de Téhéran,

Nés savoir :

Monsieur, à PARIS (19ème), le 18 juillet 1904,

Madame à PARIS (19ème), le 3 octobre 1910

Mariés, Monsieur en secondes noces et Madame en premières noces, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de GROSLEY, le 10 avril 1930,

Monsieur veuf en premières noces de Madame Marcelle GADOUX,

Suivant acte reçu par Maître HASSELMAN, notaire à PARIS, le 15 juillet 1954.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT MILLE ANCIENS FRANCS (400.000 AF), payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été transcrite au cinquième bureau des Hypothèques de la SEINE, le 11 août 1954, volume 4377, numéro 8.

L'état délivré sur cette formalité n'a révélé aucune inscription.

➤ Le lot de copropriété numéro 8

A. Du chef de Monsieur Hassanne EL MAAZOUZ

Le lot de copropriété numéro 8 appartenait à Monsieur Hassanne EL MAAZOUZ par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Bernard Michel Germain POUILLARD, dessinateur projeteur, époux de Madame Josée Danielle MARTINOT, demeurant à LA COURNEUVE (Seine-Saint-Denis), 1 allée de l'Orme Seul,

Né à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008) le 3 mars 1948.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BROQUISSE, notaire à PARIS, préalable à leur union célébrée en la mairie de GROSLAY (Val d'Oise) le 3 octobre 1970,

Lequel régime matrimonial n'a depuis subi aucune modification judiciaire ou conventionnelle postérieure, ainsi déclaré.

De nationalité française.

Aux termes d'un acte reçu par Maître TARAMARCAZ, notaire à GONESSE, le 19 juillet 2000.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (70.000 FRF), soit DIX MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE TROIS CENTIMES (10.671,43 €), payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME, le 21 septembre 2000, volume 2000P, numéro 5396.

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

B. Du chef de Monsieur Bernard POUILLARD

Pour l'origine du lot de copropriété numéro 8 du chef de Monsieur Bernard POUILLARD, il est reporté à celle établie pour le lot numéro 7 ci-dessus.

3°) Origine commune à l'ensemble des lots composant l'immeuble alors cadastré section K numéro 101

> Du chef de Monsieur André POUILLARD

A. L'immeuble dont dépendent les BIENS appartenait en propre à Monsieur André POUILLARD pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Monsieur Henri Edmond RICHY, en son vivant céliataire, sans profession, demeurant à AUBERVILLIERS, 15 rue Pasteur, décédé en son domicile,

Le laissant pour légataire universel en vertu d'un testament fait en la forme olographe en date à AUBERVILLIERS du 24 novembre 1951, déposé judiciairement aux minutes de Maître SAINTVILLE, notaire à AUBERVILLIERS, le 23 mai 1952.

Lequel legs a pu recevoir son exécution, ledit Monsieur RICHY étant décédé sans laisser d'héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître SAINTVILLE, notaire susnommé, le 28 mai 1952.

Duquel legs Monsieur André POUILLARD a été envoyé en possession aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, le 23 juin 1952, déposé au rang des minutes de Maître SAINTVILLE, notaire susnommé, le 16 octobre 1952.

B. A la requête de Monsieur André POUILLARD, il a été établi l'état descriptif de division de l'immeuble dont s'agit, aux termes d'un acte contenant également règlement de copropriété reçu par Maître HASSELMAN, notaire à PARIS, le 18 juin 1954.

Aux termes dudit acte, l'immeuble a été divisé en six (6) lots.

Une copie authentique dudit acte a été transcrite au cinquième bureau des Hypothèques de la SEINE, le 2 août 1954, volume 4373, numéro 41.

➤ **Du chef de Monsieur Henri RICHY**

Originairement, ledit immeuble appartenait à :

Monsieur Henri Edmond RICHY, en son vivant céliataire, sans profession, demeurant à AUBERVILLIERS, 15 rue Pasteur,

Savoir :

- les constructions, pour les avoir fait édifier sans conférer de privilège de constructeur ou d'entrepreneur,

- le terrain, au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de :

1^o) Monsieur Jean Laurent PIVIN, propriétaire, et Madame Louise Victoire OBERLE, son épouse, demeurant au BOURGET (Seine), 75 route de Flandres,

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître SAINTVILLE, notaire à AUBERVILLIERS, le 2 décembre 1896,

2^o) Et Monsieur François Marie PIVIN, propriétaire, veuf de Madame Louise Clotilde RIBEYRE, demeurant à LA VARENNE SAINT HILAIRE (Seine), 6 ter rue Saint-Hilaire,

Suivant acte reçu par Maître SAINTVILLE, notaire à AUBERVILLIERS, le 29 septembre 1921.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 10.000 anciens Francs, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été transcrite au cinquième bureau des Hypothèques de la SEINE, le 26 octobre 1921, volume 1117, numéro 32.

ARTICLE 54 - SERVITUDES

Le **Requérant** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que :

- Celles pouvant résulter de la loi, des prescriptions d'urbanisme,
- Celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux,
- Celles pouvant résulter des titres de propriété antérieurs.

Toutefois, le **Requérant** rappelle que l'Immeuble dépend d'un plus grand ensemble ayant fait l'objet des autorisations administratives ci-dessus visées en l'EXPOSE qui précède.

L'imbrication des bâtiments à édifier sur le terrain d'assiette du Permis de Construire en date du 14 août 2012, suivi de son Modificatif en date du 28 mai 2013, nécessite l'organisation de certains éléments d'équipements communs, tels que notamment, savoir :

- la rampe d'accès aux deux niveaux de sous-sol, les voies de circulation communes aux deux niveaux de sous-sol, le désenfumage et la sécurité incendie (y compris ceux compris dans chaque volume immobilier) ;
- les portes, portails et portillons des équipements communs ;
- la chaudière collective à l'ensemble immobilier situé au premier sous-sol du Bâtiment 6 ;
- la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage ;
- les panneaux solaires ;
- l'ensemble des réseaux, canalisations, et ouvrages servant à la distribution du chauffage qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de bâtiment ou lot de copropriété ;
- le tracteur de ramassage des ordures ménagères ;
- les bassins de rétention ;
- le jardin commun aux Bâtiments 4, 5, 6 et 7 ;

Qui feront l'objet d'une gestion commune par l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DE L'LOT PASTEUR D'AUBERVILLIERS, ci-dessus visée en l'EXPOSE qui précède.

Sont en outre demeurés annexés aux statuts de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DE L'LOT PASTEUR D'AUBERVILLIERS, les plans des niveaux figurant les emprises des servitudes ci-après, intitulés "PLANS DE LOCALISATION DU PERIMETRE D'EMPRISE DE L'A.F.U.L. ET DES SERVITUDES", établis par le Cabinet GEOPERSPECTIVES, géomètre expert susnommé, datés de mai 2013 :

- Plan n° 1 : Sous-sol -2 ;
- Plan n° 2 : Sous-sol - 1 ;
- Plan n° 3 : Rez-de-Chaussée.

En conséquence, le **Requérant** convient des promesses de constitution de servitudes ci-après.

Il est ici ci-après littéralement rapporté le projet de constitution des servitudes à établir aux termes d'un acte à recevoir par le Notaire soussigné.

"1- Servitude réciproque de passage, et d'entretien, de toutes canalisations, gaines et réseaux divers

FONDS SERVANT : Volumes 1, 2, 3, 4, 5 et 6 des Lots B et H, Lots C, D et E
FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2, 3, 4, 5 et 6 des Lots B et H, Lots C, D

et E

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers, qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation techniques de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la Société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage d'un propriétaire, seront sa propriété à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs propriétaires, ils seront indivis entre ces propriétaires et leur entretien et remplacement seront exécutés selon les critères de "l'utilité".

Dans le cas contraire, ils seront exécutés par les seuls propriétaires concernés à moins qu'une répartition spéciale prévue soit prévue dans les statuts de l'A.F.U.L ou dans le projet de définition et répartition des dépenses collectives.

Cette servitude ne générant aucune charge.

2- Servitude d'usage et de raccordement à la chaufferie « logements » située au sous-sol du Bâtiment 6

FONDS SERVANT: Lot E

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2 et 3 des Lots B et H, Lots C, D et E

Tel que l'emprise du local chaufferie figure sous des croisillons rouge sur le plan intitulé "PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE L'A.F.U.L ET DES SERVITUDES, niveau PREMIER SOUS-SOL", ci-dessus visé et annexé.

Cette servitude génère diverses charges, définies et réparties ci-après à l'article 19.2.

3- Servitude de raccordement des panneaux solaires situés sur le toit du Bâtiment 3 à la « chaufferie panneaux solaires » située dans le local chaufferie au premier sous-sol du bâtiment 6

FONDS SERVANT: Volumes 2 et 5 des Lots B et H Lots C, D et E,

FONDS DOMINANTS : Volumes 1 et 3 des Lots B et H

Telle que l'emprise des panneaux solaires figure sous petits carrés verts sur le plan intitulé "N° 6 – TOITURE SANS LIMITATION DE HAUTEUR", ci-dessus visé et annexé.

Précision étant faite que les panneaux solaires sont la propriété de ceux qui en bénéficient.

Cette servitude ne générant aucune charge.

4- Servitude de passage de canalisation à partir de la « chaufferie panneaux solaires » située dans le local chaufferie au premier sous-sol du bâtiment 6 vers les volumes 1 et 3 des Lots B et H pour alimenter les locaux d'habitation se trouvant dans lesdits volumes, et de raccordement à ladite "chaufferie panneaux solaires"

FONDS SERVANT: Volumes 2 et 5 des Lots B et H, Lots C, D et E,

FONDS DOMINANTS : Volumes 1 et 3 des Lots B et H

Cette servitude ne générant aucune charge.

5- Servitude d'utilisation de la porte basculante motorisée

FONDS SERVANT: Lot E

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2 et 3 des Lots B et H, Lots C, et D

Servitude d'utilisation de la porte basculante motorisée, avec son système de fermeture et ses accessoires, située au n° 11, rue du Goulet, permettant d'entrer dans

le parking souterrain au bénéfice des véhicules deux et quatre roues, motorisés ou non, ainsi que du tracteur de ramassage des ordures ménagères et encombrants.

Cette servitude génère diverses charges, définies et réparties ci-après à l'article 19.1.

6- Servitude réciproques de passage véhicules sur la rampe et la voie de circulation souterraine

FONDS SERVANT : Lot C

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2, 3 et 5 des Lots B et H, Lots D et E

et

FONDS SERVANT : Lot D

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2, 3 et 5 des Lots B et H, Lots C et E

et

FONDS SERVANT: Lot E

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2, et 3 et 5 des Lots B et H, Lots C et D

Cette servitude permet le passage des véhicules, deux et quatre roues, motorisés ou non, ainsi que du tracteur de ramassage des ordures ménagères et encombrants.

Telle que cette servitude est représentée sur les plans intitulés "PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE L'A.F.U.L ET DES SERVITUDES, niveaux PREMIER SOUS-SOL et DEUXIEME SOUS-SOL", ci-dessus visés et annexés :

- étoiles vertes pour la servitude grevant le lot C
- étoile bleues pour la servitude grevant le lot D
- étoiles rouges pour la servitude grevant le lot E

Cette servitude génère diverses charges, définies et réparties ci-après à l'article 19.2.

Etant précisé que le volume 5 des lots B et H consiste en une voie de circulation commune souterraine. Il ne dispose pas de places de stationnement, et ne génère donc aucune charge.

7- Servitude d'utilisation du tracteur de ramassage des ordures ménagères

FONDS SERVANT : Lots C, D et E

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2, et 3 des Lots B et H.

Cette servitude bénéficie aux Volumes 1, 2 et 3 des Lots B et H, seulement en ce qui concerne le ramassage des encombrants.

Telle que l'emprise du local tracteur de ramassage des ordures ménagères figure sous des croisillons noirs sur le "PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE L'A.F.U.L ET DES SERVITUDES, niveau PREMIER SOUS-SOL", ci-dessus visé et annexé.

Cette servitude génère diverses charges, définies et réparties ci-après à l'article 19.3.

8-Servitude de raccordement et d'utilisation de la ventilation centrale du parking en sous-sol

FONDS SERVANTS : Volumes 1, 2, et 3 des Lots B et H, Lots C, D et E

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2 et 3 des Lots B et H, Lots C, D et E

Cette servitude génère diverses charges, définies et réparties ci-après à l'article 19.1.

9- Servitude de raccordement et d'utilisation du système de sécurité incendie au sous-sol

FONDS SERVANTS : Volumes 1, 2, et 3 des Lots B et H, Lots C, D et E

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2 et 3 des Lots B et H, Lots C, D et E

Cette servitude concerne l'utilisation des équipements destinés à la sécurité incendie; utilisation du système de détection de désenfumage des parkings, raccordement au réseau Sprinkler s'il existe, et au réseau incendie armé (RIA) et extincteurs.

Cette servitude génère diverses charges, définies et réparties ci-après à l'article 19.1.

10- Servitude d'utilisation du local eau situé au premier sous-sol du Bâtiment

FONDS SERVANT : Lot E

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2, et 3 des Lots B et H, Lots C, et D

Telle que l'emprise du local eau figure sous des croisillons jaunes sur le "PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE L'A.F.U.L ET DES SERVITUDES, niveau PREMIER SOUS-SOL", ci-dessus visé et annexé.

Cette servitude ne générant aucune charge.

11- Servitude d'utilisation du local télécom situé au premier sous-sol des Bâtiments 4 et 7

FONDS SERVANT : Lot C

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2, et 3 des Lots B et H, Lots D et E

Telle que l'emprise du local télécom figure sous des croisillons bleus sur le "PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE L'A.F.U.L ET DES SERVITUDES, niveau PREMIER SOUS-SOL", ci-dessus visé et annexé.

Cette servitude ne générant aucune charge.

12- Servitude d'utilisation du local basse tension situé au premier sous-sol des bâtiments 4 et 7

FONDS SERVANT : Lot C

FONDS DOMINANTS : Volumes 1, 2, et 3 du Lot B, Lots D et E

Telle que l'emprise du local basse tension figure sous des croisillons mauves sur le "PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE L'A.F.U.L ET DES SERVITUDES, niveau PREMIER SOUS-SOL", ci-dessus visé et annexé.

Cette servitude ne générant aucune charge.

13- Servitude de passage de canalisations en sous-sol des Bâtiments 1 et 2

FONDS SERVANT : Lot A

FONDS DOMINANTS : Volume 1 et 2 des Lots B et H

Le « Pavillon Normand » bénéficie d'une servitude de passage de canalisations lui permettant d'évacuer ses EU/EV et EP et de se raccorder aux réseaux publics sur la Voie nouvelle.

Cette servitude ne générant aucune charge.

14- Servitude de raccordement à l'alimentation en eau

FONDS SERVANTS : Volumes 1, 2, 3 et 5 des Lots B et H, Lots C, D et E

FONDS DOMINANTS : Lot A

Le « Pavillon Normand » bénéficie d'une servitude lui permettant de se raccorder au local eau se trouvant dans le Lot E. A cet effet, les Volumes 1, 2, 3 et 5 des Lots B et H, les Lots C, D et E devront supporter le passage, au premier sous-sol, des canalisations permettant ce raccordement.

Cette servitude ne générant aucune charge.

15- Servitude de passage piétons et personnes à mobilité réduite afin d'accéder au « Pavillon Normand »

FONDS SERVANT : Volume 6 des Lots B et H

FONDS DOMINANTS : Lot A

Le « Pavillon Normand » bénéficie d'une servitude de passage piétons et personnes à mobilité réduite sur le Volume 6 des Lots B et H afin d'accéder au « Pavillon Normand » par l'escalier situé dans ledit Volume 6 et afin de permettre l'accès du public à l'ascenseur situé dans le « Pavillon Normand », laquelle servitude est représentée par petits points rouges sur le "PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE L'A.F.U.L ET DES SERVITUDES, niveau REZ-DE-CHAUSSEE" et sur le plan "N° 3 - REZ DE CHAUSSEE", ci-dessus visés et annexés.

Cette servitude ne pourra s'exercer qu'aux heures d'ouverture des commerces situés dans le Volume 6.

Cette servitude ne générant aucune charge.

16- Servitude de raccordement et d'utilisation du bassin de rétention

FONDS SERVANT : Lot E

FONDS DOMINANTS : Lots C et D

Le bassin de rétention se trouve sous la rampe véhicule au premier sous-sol tel que l'emprise du bassin de rétention est représentée par des petits carrés bleus sur le

"PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE L' A.F.U.L ET DES SERVITUDES, niveau PREMIER SOUS-SOL", ci-dessus visé et annexé.

Cette servitude génère diverses charges, définies et réparties ci-après à l'article 19.4.

17- Servitude de passage et d'entretien du jardin et de l'allée centrale

FONDS SERVANTS : Lots C, D et E

FONDS DOMINANTS : Lots C, D et E

Cette servitude s'exerce au rez-de-chaussée telle que représentée par des petits points bleus sur le **"PLAN DE LOCALISATION DU PERIMETRE DE L'A.F.U.L ET DES SERVITUDES, niveau REZ-DE-CHAUSSEE", ci-dessus visé et annexé.**

Le Requérant, savoir :

- s'oblige à reporter les présentes promesses de constitutions de servitudes dans tous les actes de disposition à régulariser sur le terrain constituant l'emprise du **Permis de Construire** ci-dessus visé ;
- imposera à ses acquéreurs l'obligation de réitérer lesdites promesses de constitution de servitude.

A cet effet, tout acquéreur dans l'ensemble immobilier, objet des présentes, donnera, lors de son acte d'acquisition, tous pouvoirs à la société **ALTAREA HABITATION** à l'effet de réitérer par acte authentique lesdites promesses de constitution de servitudes.

Tout acquéreur dans l'ensemble immobilier sera subrogé tant activement que passivement dans l'existence desdites servitudes. "

Il résulte en outre des statuts de l'AFUL DE L'LOT PASTEUR D'AUBERVILLIERS ce qui suit, savoir :

"CHARGES

ARTICLE 18 - DEFINITION - REPARTITION - PAIEMENT

Toutes les dépenses liées aux dépenses de fonctionnement de l'AFUL ou engagées pour la réalisation de son objet, seront réparties entre ses membres au prorata des voix de chacun, tel que déterminé à l'article 10 des présents statuts.

Les dépenses de fonctionnement comprennent notamment :

- Les honoraires de gestion et d'assistance;
- Les contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujettis les équipements objet de l'AFUL ;
- Les frais de fonctionnement général (fournitures administratives, frais généraux de gestion, honoraires de gestion et d'assistance, honoraires de l'architecte et de tout conseil dont l'AFUL souhaiterait s'entourer, location de matériels et de locaux, téléphone, timbres, contrats, etc.) ;
- Les primes d'assurance des éléments et équipements d'intérêt collectif souscrites par l'AFUL ;

- Les salaires avec tous leurs avantages en nature et toute autre rémunération dus aux personnes chargées éventuellement de l'entretien des équipements objet de l'AFUL, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunération ;

- Les impôts, contributions, taxes relatifs à tout bien ou équipement d'intérêt collectif général, propriété de l'AFUL ou dont elle a la charge, sous quelque forme et dénomination que ce soit ;

- Les frais d'entretien et de rénovation des locaux techniques indispensables à l'ensemble immobilier, ~~et qui ne sont pas concernés par des charges spéciales.~~

Et toutes autres dépenses présentant un intérêt spécifique aux locaux concernés par la présente répartition.

Elles feront l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque Membre (ou au Syndic de la copropriété dans le cas visé au 3ème alinéa de l'article 7, celui-ci étant chargé d'en répartir le montant entre les copropriétaires), et en seront en aucun cas payable par imputation sur la dotation fixée à l'article 20 ci-après, laquelle constituera la réserve de l'ASSOCIATION.

Ces appels de fonds seront faits trimestriellement par le Président soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

Sont formellement exclus des charges de l'ASSOCIATION, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des Membres de l'ASSOCIATION, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

ARTICLE 19 – REPARTITION DES CHARGES PARTICULIERES

19.1. CHARGES COLLECTIVES RELATIVES AU PARKING

Définition

Elles comprennent :

- Les frais d'entretien et de réfection de la rampe d'accès, des aires de circulation commune (y compris le tunnel) et de dégagement commun (gros œuvre, revêtements superficiels, étanchéité, marquages et signalétiques) ;
- Les charges d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel de la porte basculante motorisée, située rue du Goulet, et de son système de fermeture ;
- Les frais de nettoyage, de sécurité, de gardiennage, y compris des renforts ponctuels, limités à l'emprise de la servitude ;
- Les frais de sécurité incendie (fournitures, salaires et charges...etc) ; notamment, les frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel du système de détection de désenfumage, du réseau Sprinkler si nécessaire ;
- Les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement des réseaux de toute nature (réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales...) nécessaire au fonctionnement de l'ensemble immobilier en particulier du parking y

compris les frais d'entretien de réparations et même de remplacement du (ou des) séparateur (s) d'hydrocarbures et de la (ou des) pompe (s) de relevage s'il en existe ;

- *Les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement de la ventilation centrale ;*

Et toutes autres dépenses présentant un intérêt spécifique aux locaux concernés par la présente répartition.

Répartition

Les charges générales dites « Parking » telles que définies ci-dessus seront réparties au prorata du nombre de places comprises dans chaque Lot ou Volume concerné.

Soit la répartition suivante :

<i>Lot</i>	<i>VOLUME</i>	<i>CHARGES</i>
<i>B-H</i>	<i>1</i>	<i>1274</i>
	<i>2</i>	<i>828</i>
	<i>3</i>	<i>1274</i>
<i>C</i>		<i>2803</i>
<i>D</i>		<i>1783</i>
<i>E</i>		<i>2038</i>

Il est précisé qu'il existe un chemin de câble au droit du plafond du sous-sol permettant le raccordement ultérieur des places de stationnement afin d'alimenter certains véhicules électriques.

L'utilisation de ce chemin de câble pour se raccorder par un câble privatif est autorisée à la condition qu'il se fasse sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble.

Il pourra être mis en place un comptage spécifique propre à chaque copropriété ainsi qu'un compteur individuel par place de stationnement.

19.2. CHARGES COLLECTIVES RELATIVES A LA CHAUFFERIE

Définition :

Elles comprennent :

- a) les frais d'entretien et de rénovation du local chaufferie,*
- b) les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de tout ou partie de l'installation du système de production du chauffage central collectif, chaudières, appareillage, comptage, sous-comptage, réseau de régulation, conduit de fumée, canalisations d'amenée du fluide chauffant aux chaudières, etc,*
- c) les salaires du "chauffagiste", s'il y a lieu et les charges sociales y afférentes, y compris les frais de maintenance,*
- d) les dépenses d'électricité, d'eau froide et du "fluide" chauffant consommé par le système de production et de distribution de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective*

Répartition :

Les charges définies ci-dessus aux a), b) et c) seront réparties au prorata de la surface habitable des bâtiments compris dans chaque Lot ou Volume concerné.

Soit la répartition suivante :

<i>Lots</i>	<i>VOLUME</i>	<i>CHARGES</i>
<i>B-H</i>	<i>1</i>	<i>1172</i>
	<i>2</i>	<i>1195</i>
	<i>3</i>	<i>1707</i>
<i>C</i>		<i>2175</i>
<i>D</i>		<i>1704</i>
<i>E</i>		<i>2047</i>

Les charges définies ci-dessus au d) seront réparties entre les intéressés en fonction des relevés effectués sur les sous-compteurs de chaque Lot ou Volume concerné.

19.3. CHARGES COLLECTIVES RELATIVES AU TRACTEUR DE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Définition :

Elles comprennent :

- a) Les frais de consommation, d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel du tracteur

Répartition :

Les charges définies ci-dessus seront réparties au prorata de la surface habitable des bâtiments compris dans chaque Lot ou Volume concerné. Précision étant faite que les Volumes 1, 2 et 3 n'ayant que la jouissance du tracteur de ramassage pour les encombrants, un coefficient de pondération de 0.10 leur a été appliqué.

Soit la répartition suivante :

<i>Lot</i>	<i>VOLUME</i>	<i>CHARGES</i>
<i>B-H</i>	<i>1</i>	<i>185</i>
	<i>2</i>	<i>189</i>
	<i>3</i>	<i>270</i>
<i>C</i>		<i>3434</i>
<i>D</i>		<i>2690</i>
<i>E</i>		<i>3232</i>

19.4. CHARGES COLLECTIVES SPECIALES AUX LOTS C, D, ET E

Définition :

Elles comprennent :

- a) les frais d'entretien et de réfection des espaces aménagés (espaces verts ou non) communs aux Lots C, D et E, y compris les clôtures, murs, murets et portails séparatifs de propriété, s'il en existe ;
- b) les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement des systèmes de drainage et d'arrosage s'il en existe et du système d'éclairage, y compris les frais d'éclairage et d'eau ;
- c) les charges d'entretien et de rénovation de la sculpture ;
- d) Les charges d'entretien, de nettoyage et de réfection du bassin de rétention réservé aux Lots C, D et E, et de la pompe de relevage

Répartition :

Les charges définies ci-dessus seront réparties au prorata de la surface habitable des bâtiments compris dans chaque Lot concerné, les commerces n'ayant pas accès aux espaces aménagés communs ni l'usage du bassin de rétention :

<i>Lots</i>	<i>CHARGES</i>
<i>C</i>	367
<i>D</i>	288
<i>E</i>	346

Les consommations d'électricité pour l'éclairage de l'allée et du jardin, et les consommations d'eau relatives à l'arrosage du jardin seront connues à l'aide de sous-compteurs d'eau et d'électricité. L'AFUL devra souscrire les contrats de location des sous-compteurs, de fourniture d'eau et d'électricité.

19.5. CHARGES COLLECTIVES SPECIALES AUX VOLUMES 1, 2 ET 3 DU LOT B

Les propriétaires des Volumes 1, 2 et 3 du Lot B pourront, s'ils le souhaitent, confier la gestion du jardin situé entre lesdits Volumes à l'AFUL DE L'LOT PASTEUR D'AUBERVILLIERS.

Dans cette hypothèse, il sera fait application des dispositions ci-après :

Définition :

Elles comprennent :

- a) les frais d'entretien et de réfection des espaces aménagés (espaces verts ou non) communs aux VOLUMES 1, 2 et 3, y compris les clôtures, murs, murets et portails séparatifs de propriété, s'il en existe ;
- b) les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement des systèmes de drainage et d'arrosage s'il en existe et du système d'éclairage, y compris les frais d'éclairage et d'eau ;
- c) Les charges d'entretien, de nettoyage et de réfection du bassin de rétention réservé au LOT B et de la pompe de relevage.

Répartition :

Les charges telles que définies ci-dessus seront réparties au prorata de la surface habitable des bâtiments compris dans chaque Volume concerné, soit dans les proportions indiquées ci-après :

VOLUMES	CHARGES
1	288
2	293
3	419

"

Le Requérent, savoir :

- s'oblige à reporter les présentes promesses de constitutions de servitudes dans tous les actes de disposition à régulariser sur le terrain constituant l'emprise du Perm de Construire ci-dessus visé en l'EXPOSE qui précède ;
- imposera à ses acquéreurs l'obligation de réitérer lesdites promesses de constitution de servitude.

A cet effet, tout acquéreur dans l'ensemble immobilier, objet des présentes, donnera, lors de son acte d'acquisition, tous pouvoirs à la société ALTAREA HABITATION à l'effet de réitérer par acte authentique lesdites promesses de constitution de servitudes.

Tout acquéreur dans l'ensemble immobilier sera subrogé tant activement que passivement dans l'existence desdites servitudes.

ARTICLE 55 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIER ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs de biens immobiliers situés dans les 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 de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'arrêté préfectoral n° 07-3602 en date du 3 octobre 2007 que :

- La Commune d'AUBERVILLIERS est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR n) approuvé et prescrit.

Aléa : Mouvement de terrain - Gypse et retrait gonflement des argiles

- La Commune d'AUBERVILLIERS n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques Technologiques (PPR t)

En outre, depuis le 1er mai 2011, et ainsi qu'il résulte de l'article D 563-8-1 du Code de l'Environnement, tout le département de la Seine-Saint-Denis est classé en zone de sismicité très faible.

Enfin, par arrêté ministériel en date du 19 mars 2013, l'état des risques doit également viser, à compter du 1er juillet 2013, le risque minier.

En conséquence, le **Requérant** a établi un état des risques naturels, miniers et technologiques relatifs à l'Ensemble immobilier, en date du 4 juillet 2013, au vu des documents suivants :

- arrêté numéro 07-3602 en date du 3 octobre 2007 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques,
- note d'informations annexée audit arrêté,
- cartes des risques naturels au format A4.

Cet état, accompagné de sa documentation susvisée, est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 3**).

Il en résulte que l'Ensemble immobilier est situé dans le périmètre du PPRn Mouvement de terrain - Gypse et retrait gonflement des argiles.

Déclarations du **Requérant** sur les éventuels sinistres

Il résulte de la liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour le Département de la Seine-Saint-Denis que la commune d'AUBERVILLIERS a fait l'objet de différents arrêtés de catastrophes naturelles ; un extrait de ladite liste est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 3 bis**).

Par conséquent, le **Requérant** déclare que l'Ensemble immobilier n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du code des assurances, survenu pendant la période durant laquelle il était propriétaire dudit immeuble.

Et qu'il n'a pas connaissance du versement d'une telle indemnité au titre d'un sinistre intervenu pendant la période antérieure à sa propre acquisition.

ARTICLE 56 - EFFET RELATIF

① En ce qui concerne la parcelle cadastrée section K numéro 100

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry VAILLANT, notaire à PARIS, le 05 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

② En ce qui concerne la parcelle cadastrée section K numéro 196 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marie-Dominique CHAUVIN-COQUEUX, Notaire à PARIS, le 26 octobre 2007, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 12 novembre 2007, volume 2007P, numéro 6955.

③ En ce qui concerne la parcelle cadastrée section K numéro 206() :

Acquisition des lots numéros 1, 4, 5, 6 et 7 suivant acte reçu par Maître Thierry VAILLANT, notaire à PARIS, le 05 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

Acquisition des lots numéros 3 et 8 suivant acte reçu par Maître Thierry VAILLANT, notaire à PARIS, le 5 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

Annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Thierry VAILLANT, le 5 juillet 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème.

ARTICLE 57 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent Règlement de copropriété sera publié au service chargé de la publicité foncière compétent, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent Règlement.

ARTICLE 58 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent Règlement de copropriété, le Requéran fait élection de domicile en son siège.

ARTICLE 59 - POUVOIRS POUR PUBLIER

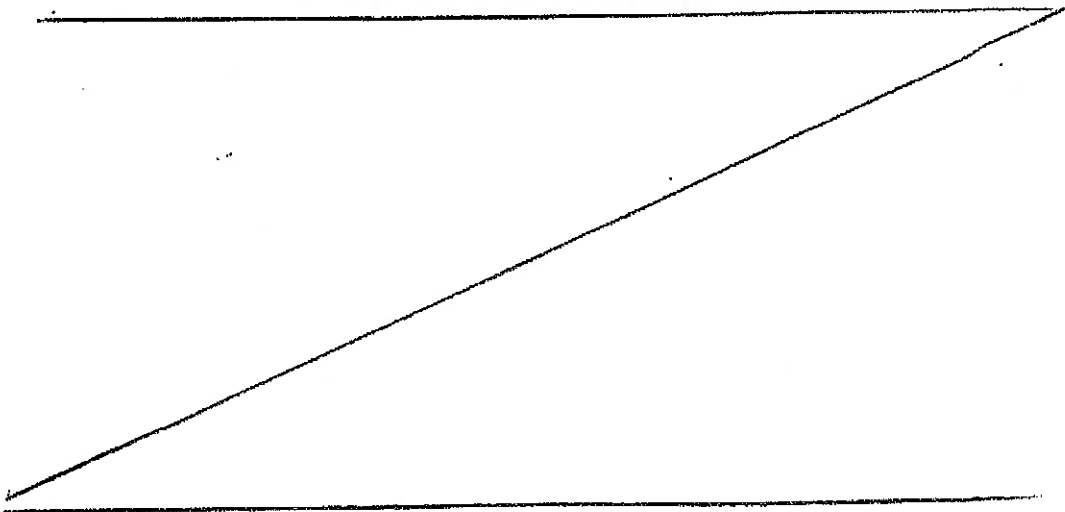
En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tous pouvoirs nécessaires sont donnés par le Requéran, à tout Clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes,

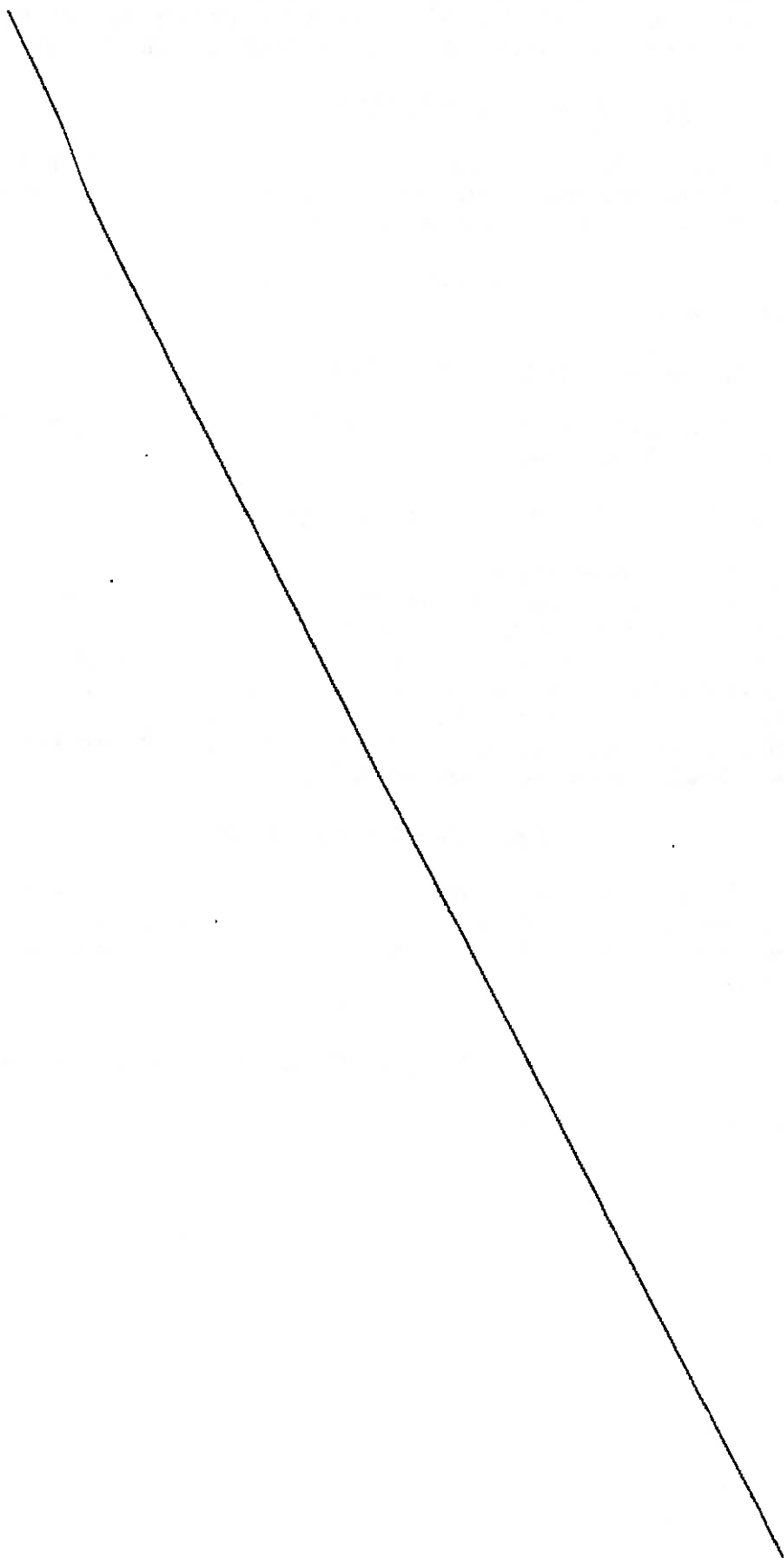
A l'effet de produire au service chargé de la publicité foncière, les justifications qu'il pourrait réclamer et de signer tous actes complémentaires, ou rectificatifs ou modificatifs, de l'identité de la société requérante, de la désignation, de l'origine de propriété, des servitudes et ce, pour les besoins de la publicité foncière, ainsi que toutes rectifications éventuelles d'erreurs matérielles.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète du Requéran, dénommée dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de sa dénomination, lui a été régulièrement justifiée sur le vu d'un extrait de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur cent quarante neuf (149) pages





Fait et passé au lieu et les jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, le Requérent a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte, et sa signatures a été recueillie les jour, mois et an susdits par Madame Isabelle SIMEON, Clerc de Notaire, habilité à cet effet qui a lui-même signé avec lui.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Remarque (1) page 15 : Fin content sans élément de vice exceptionnel.

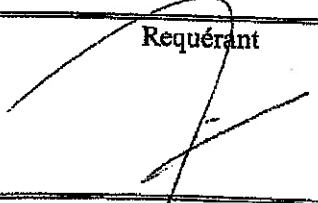
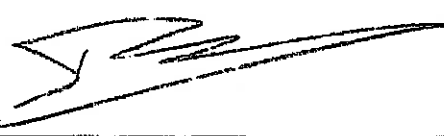
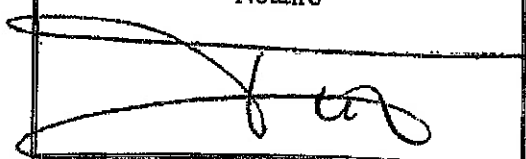
Comprenant

- renvoi approuvé : *un*
- barre tirée dans des blancs : *deux*
- blanc bâtonné : *aucun*
- ligne entière rayée : *une*
- chiffre rayé nul : *aucun*
- mot nul : *aucun*

Paraphes

15

✓ 15

Requérent 	Clerc habilité 
Notaire 	

Les présentes reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page Application du décret n° 2005-873 du 10.08.05 ART 14-34.

