

AFFAIRE : NEXITY CHANTILLY – SDC ILOT SILO – [REDACTED] SAISIE
IMMOBILIERE

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Pontoise et par devant
nous, Greffier,

Cabinet 9 janvier

Maître Julien SEMERIA

20 rue Alexandre Prachay

95300 PONTOISE

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Règlement de copropriété

Et Maître SEMERIA Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

34861119
DP/DP/CPO
Compte n° : 191421

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE DIX-NEUF DÉCEMBRE**

A PARIS (16ème), 16, avenue Kléber, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maitre Pamela CHOTARD, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle "Jean REBÉRAT, Frédérique BRANDON, Astrid LEROUX, Pierre-Alexandre ELLENBOGEN et Frédéric LAURET, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS (16ème) 16 avenue Kléber,

A REÇU en la forme authentique le présent acte contenant :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

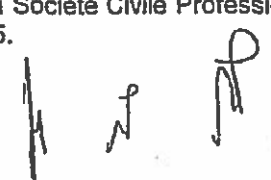
A la requête de :

La Société dénommée **SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1000 €, dont le siège est à LA MADELEINE (59110), 25 Allée Vauban - CS 50068, identifiée au SIREN sous le numéro 793753245 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Représentée par :

Monsieur Xavier HUET, domicilié professionnellement au siège de ladite société,

Agissant en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Yann DOUBLIER, aux termes d'un acte sous signature privée en date à PARIS du 10 décembre 2015 dont l'original est demeuré annexé à un acte contenant dépôt de pièces, reçu par l'un des Notaires de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes le 11 décembre 2015.



Monsieur Yann DOUBLIER ayant lui-même agi en sa qualité de co-gérant de :

La société dénommée **SARL NEXITY REGIONS I**, société à responsabilité limitée au capital de 152.464,00 Euros, ayant son siège social à PARIS (75801) 19 rue de Vienne, TSA 60030, identifiée au SIREN sous le numéro 423 559 582 RCS de PARIS.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 17 mars 2010, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est également demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces sus-visé en date du 11 décembre 2015,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité, tant en vertu de la Loi que des statuts.

La société **NEXITY REGIONS I** agissant elle-même en sa qualité de gérante de la **SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE**, fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée non limitée aux termes d'une décision unanime des associés en date du 30 mai 2013, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est également demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces sus-visé en date du 11 décembre 2015,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité, tant en vertu de la Loi que des statuts.

Ci-après dénommée **SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE** ou le *Requérant*,

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble à construire par le **REQUERANT** au sein du volume numéro SEPT (7) issu de la division volumétrique d'un terrain situé à LOUVRES (VAL D'OISE), ZAC DE L'ECO-QUARTIER, Pôle Gare, Ilot H/SILO, ledit immeuble dénommé « SILO ».

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi aux fins de régir la copropriété de l'immeuble bâti ci-après désigné, conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, au décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifié, ainsi qu'à la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, au décret n° 86-768 du 9 juin 1986, et à tous textes subséquents, notamment la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le décret du 27 mai 2004, la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, la loi n°2009-526 du 12 mai 2009, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) en date du 24 mars 2014.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de **L'IMMEUBLE**.

2°/ - De déterminer les éléments de **L'IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de **L'IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de **L'IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, dès l'achèvement de l'immeuble et pour autant que les lots le composant se trouvent appartenir à deux personnes au moins.

Jusqu'à cet achèvement, le Requérent pourra librement réunir et diviser les lots et effectuer tous travaux sans l'accord des acquéreurs ni du syndic.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété des locaux composant l'immeuble et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire éléction de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal de Grande Instance auquel appartient l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de L'IMMEUBLE.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation.

III. - Ce règlement comprendra cinq parties :

- 1^{ère} Partie : Désignation et division de l'IMMEUBLE :

- Chapitre 1 : Désignation générale - Description
- Chapitre 2 : Etat descriptif de division
- Chapitre 3 : Distinction entre parties communes et privatives

- 2^{ème} Partie : Droits et obligations des copropriétaires :

- Chapitre 4 : Conditions d'usage des parties privatives et communes
 - Article 1 : Généralités
 - Article 2 : Usage des parties privatives
 - Article 3 : Usage des parties communes
 - Article 4 : Dispositions diverses
- Chapitre 5 : Charges de l'immeuble
 - Article 5 : Charges afférentes aux parties communes
 - Article 6 : Charges afférentes aux éléments d'équipement communs
 - Article 7 : Règlement, provisions, fonds de prévoyance, garantie
- Chapitre 6 : Opérations diverses
 - Article 8 : Mutations de propriété
 - Article 9 : Indivision, démembrement de la propriété
 - Article 10 : Modification des lots
 - Article 11 : Location
 - Article 12 : Action en justice

- 3^{ème} Partie : Administration de l'IMMEUBLE :

- Chapitre 7 : Syndicat des copropriétaires
 - Article 13 : Généralités
 - Article 14 : Assemblée des copropriétaires
- Chapitre 8 : Syndic
 - Article 15 : Généralités
 - Article 16 : Désignation - syndic provisoire

- Article 17 : Pouvoirs de gestion et d'administration
- Article 18 : Pouvoirs d'exécution et de représentation
- Chapitre 9 : Conseil syndical
 - Article 19 : conseil syndical
- Chapitre 10 : Dispositions relatives aux copropriétés en difficultés
 - Article 20 : Mandataire ad hoc
 - Article 21 : Administrateur provisoire
- 4^e Partie : Améliorations additions surélévation assurances litiges.
 - Article 22 : Amélioration additions surélévations
 - Article 23 : Risques civils, assurances
 - Article 24 : Inexécution des clauses et conditions du règlement, litiges
- 5^e Partie : Formalités.
 - Article 25 : Domicile
 - Article 26 : Publicité foncière
 - Article 27 : Pouvoirs
 - Article 28 : Frais
 - Article 29 : Annexes.

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 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.

Spécialement, les dispositions du présent règlement relatives aux « travaux » ne s'appliqueront bien entendu pas aux travaux de construction de l'immeuble et de ses infrastructures, pour la réalisation desquels la société « SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE » ou toute personne qu'elle se substituerait, conservera, en tout état de cause, les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ou, s'il y a lieu, la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet. Lesquels pouvoirs devant expirer au plus tard à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

D'une façon générale, tant que les constructions ne seront pas achevées, la mission de contrôle ou d'agrément dévolue au syndic ou à l'assemblée des copropriétaires par le présent règlement ou par le statut de la copropriété en ce qui concerne notamment la modification des parties privatives, l'apposition de plaques, la réalisation de branchements ou de mises en communication, l'installation de stores, etc., sera valablement exercée par le maître d'œuvre de la construction.

De convention expresse, tant que les constructions ne seront pas achevées, la société « SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE » ou toute personne qu'elle se substituerait, pourra apporter toutes adaptations aux constructions, à leur implantation, à leurs aménagements, à leurs abords et dépendances, à l'emprise des parties communes, aux éléments d'équipement communs, notamment pour des raisons techniques mises en évidence lors de la réalisation de la construction ou pour satisfaire aux prescriptions administratives ou des sociétés concessionnaires, et mettre s'il y a lieu, le règlement, l'état descriptif de division et les plans en conformité avec ces adaptations sans intervention des autres copropriétaires.

De même, la société « SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE » ou toute personne qu'elle se substituerait, pourra procéder librement à la modification de la composition des lots lui appartenant, à leur réunion, à leur division (sans limitation quant au nombre des lots résultant de cette division) ainsi que des droits et charges y attachés ;

elle pourra apporter seules les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, à la désignation des lots, aux plans et à l'état de répartition des charges générales et spéciales, sans intervention des autres copropriétaires et notamment sans qu'il soit besoin de soumettre à l'assemblée la répartition des charges entre les lots issus de la division.

CECI EXPOSE, il est passé au présent acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété, étant ici précisé que le présent exposé fait partie intégrante du présent acte.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

A) DESIGNATION

DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'IMMEUBLE

Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE à construire dans le volume numéro SEPT (7) issu de la division volumétrique d'un terrain situé à LOUVRES (Val d'Oise), ZAC de l'Eco-quartier, Pôle Gare, Ilot H/SILO.

Ledit terrain cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	639	« 11, av Charles de Gaulle »	00 ha 07a 89ca
AB	641	« 11, av Charles de Gaulle »	00 ha 00a 03ca
AB	642	« 11, av Charles de Gaulle »	00 ha 00a 01ca
AB	643	« 11, av Charles de Gaulle »	00 ha 39a 53ca
AB	645	« 11, av Charles de Gaulle »	00 ha 09a 76ca
AB	646	« 11, av Charles de Gaulle »	00 ha 00a 32ca

Soit une contenance cadastrale totale de cinquante-sept ares et cinquante-quatre centiares (57a 54ca) ;

Ledit terrain tenant :

- à l'Ouest, au Sud et à l'Est : à la parcelle cadastrée section AB n° 647 ;
- au Nord : à la parcelle cadastrée section AB n° 640.

Sur ce terrain sera édifié un ensemble de constructions et aménagements à usage principal d'habitation, de commerces, de parc de stationnement et annexes.

Etant précisé en tant que de besoin que le terme "Immeuble" désigne l'ensemble des terrains, constructions et aménagements énumérés ci-dessus ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tout droits de mitoyenneté et de vues, et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve et tel au surplus qu'il figure pour une superficie indicative de 5.754 mètres carrés, sous teinte saumon au plan parcellaire EDDV 1 de l'état descriptif de division en volumes originel et de son rectificatif, établis par le cabinet

ALTIUS, Géomètres Experts Associés, d'après le plan de cession n°76.1 indice C du 7 octobre 2015 établi par les soins dudit géomètre.

L'ensemble immobilier projeté sur les parcelles cadastrées Section AB numéro 639, 641, 642, 643, 645, et 646 comprendra 129 logements collectifs avec commerces en rez-de-chaussée, le tout sur un niveau de parkings en sous-sol.

Les droits de construire attachés à ce terrain en vertu du CCCT et de ses avenants sus-visés, permettent l'édification d'un programme, savoir :

a) Pour la partie « lot H » (non objet des présentes) : d'une opération de construction d'une surface de plancher de 5.939 m² à usage de logements collectifs répartie comme suit :

- 1.745 m² de SDP en accession libre à la propriété.
- 1.324 m² de SDP de logement dit « intermédiaire »
- 2.870 m² de SDP en logement sociaux.

b) Pour la partie SILO A REHABILITER (objet des présentes) : d'une opération de construction d'une surface de plancher de 2.359 m² à usage de logements collectifs en accession libre à la propriété.

L'Etat descriptif de division et règlement de copropriété objet des présentes concerne le Volume SEPT (7) de l'Etat Descriptif de Division en Volumes.

* ORIGINE CADASTRALE

Il est ici précisé ce qui suit :

1°)

- que la parcelle cadastrée section AB numéro 639 provient de la division d'une plus grande parcelle cadastrée Section AB, numéro 407, d'une contenance de quarante ares et vingt-quatre-quatre centiares (40a 24ca), en TROIS nouvelles parcelles, cadastrées, savoir :

- . Section AB numéro 638 pour une contenance de 01a 50ca
- . Section AB numéro 639 pour une contenance de 07a 89ca
- . Section AB numéro 640 pour une contenance de 30a 85ca

- que les parcelles cadastrées section AB numéros 641, 642 et 643 proviennent de la division d'une plus grande parcelle cadastrée Section AB, numéro 631, d'une contenance de trente-neuf ares et soixante-quatre centiares (39a 64ca), en QUATRE nouvelles parcelles, cadastrées, savoir :

- . Section AB numéro 641 pour une contenance de 00a 03ca
- . Section AB numéro 642 pour une contenance de 00a 01ca
- . Section AB numéro 643 pour une contenance de 39a 53ca
- . Section AB numéro 644 pour une contenance de 00a 07ca

- que les parcelles cadastrées section AB numéros 645 et 646 proviennent de la division d'une plus grande parcelle cadastrée Section AB, numéro 637, d'une contenance de onze hectares neuf ares et quarante-neuf centiares (1ha 09a 49ca), en TROIS nouvelles parcelles, cadastrées, savoir :

- . Section AB numéro 645 pour une contenance de 09a 76ca
- . Section AB numéro 646 pour une contenance de 00a 32ca
- . Section AB numéro 647 pour une contenance de 99a 41ca

Suivant procès-verbal de cadastre numéro 1227X vérifié et numéroté au Centre des Impôts Fonciers d'ERMONT, en date du 16 octobre 2015, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2^{ème}, le 26 Octobre 2015 volume 2015P numéro 4860.

2°)

Etant ici rappelé que les parcelles cadastrées section AB numéros 630, 631, 632, 633, 634 et 637 provenaient elles-mêmes de la division de celle initialement cadastrée section AB numéro 406 pour une contenance de 02ha 20a 77ca, en DIX nouvelles parcelles,

suivant document d'arpentage NUMERIQUE portant le numéro d'ordre 1220C vérifié et numéroté au Centre des Impôts Fonciers de ERMONT le 12 Juin 2015 établi par le Cabinet CAILLEUX FOUCHE, le 25 Février 2015, et publié en même temps qu'un acte reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN le 18 juin 2015, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ERMONT, le 7 juillet 2015 volume 2015P numéro 2867 suivi d'une attestation rectificative en date du 2 septembre 2015 publiée au Service de la Publicité Foncière d'ERMONT le 7 septembre 2015 volume 2015P numéro 4028.

**DESIGNATION DU VOLUME SEPT (7) SUR LEQUEL S'APPLIQUE L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'assiette foncière du présent état descriptif de division et règlement de copropriété est composée du volume numéro SEPT (7) ci-après désigné :

VOLUME NUMERO SEPT (7)

UN VOLUME immobilier de forme irrégulière composé de différentes fractions superposées communicantes entre elles et comprenant :

- au 2^{ème} sous-sol :

= Une fraction de base 7a de 291 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 95.00m environ et 100.57m environ,

- au 1^{er} sous-sol :

= Une fraction de base 7b de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 100.57m environ et 104.15m environ,

= Une fraction de base 7c de 111 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 100.57m environ et 104.35m environ,

= Une fraction de base 7d de 63 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 100.57m environ et 104.56m environ,

= Une fraction de base 7e de 97 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 100.57m environ et 104.65m environ,

= Une fraction de base 7f de 10 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre la cote moyenne NGF inférieure

100.57m environ et les cotes moyennes NGF supérieures suivant un plan incliné entre le segment défini par les points 3 et 4 à la cote NGF 102.87m environ et le segment défini par les points 128 et 144 à la cote NGF 104.21m environ,

= Une fraction de base 7o de 8 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre la cote moyenne NGF inférieure 100.57m environ et les cotes moyennes NGF supérieures suivant un plan incliné entre le segment défini par les points 101 et 102 à la cote NGF 103.90m environ et le segment défini par les points 13 et 106 à la cote NGF 104.35m environ,

- au rez-de-chaussée :

= Une fraction de base 7g de 56 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 103.98m environ et 108.16m environ,

= Une fraction de base 7h de 63 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, comprise entre les cotes moyennes NGF 104.56m environ et 109.60m environ,

- aux 1^{er} étage, étages, en toitures et au-dessus :

= Une fraction de base 7i de 521 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, surface de laquelle est déduite la base des fractions de volumes 13b et 14b ci-après désignées, à partir de la cote moyenne NGF 108.16m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7n de 269 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, surface de laquelle est déduite la base des fractions de volumes 11b et 12b ci-après désignées, à partir de la cote moyenne NGF 109.60m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7p de 141 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 110.10m environ et sans limitation de hauteur,

- en toitures et au-dessus :

= Une fraction de base 7j de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 143.60m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7k de 1 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 143.60m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7l de 2 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 131.80m environ et sans limitation de hauteur,

= Une fraction de base 7m de 1 m² environ, délimitée par les points figurant dans le tableau des fractions de volumes, à partir de la cote moyenne NGF 115.10m environ et sans limitation de hauteur,

Lesdites fractions figurant sous teinte jaune aux plans n^{os} 3, 4, 5, 6, 7 et 8 du rectificatif à l'état descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour.

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements.

Une copie des plans des Volumes, dressé par le cabinet ALTIUS, Géomètres Experts Associés, en date du 9 août 2016, annexés au rectificatif à l'état descriptif de division en volumes sus-visé, est demeurée annexée à un acte contenant dépôt de pièces, reçu par le notaire soussigné ce jour.

EFFET RELATIF

Acquisition sous condition résolutoire suivant acte reçu par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015, suivie d'un acte constatant la non réalisation de la condition résolutoire reçu par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN, le 10 décembre 2015, le tout publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2^{ème} le 23 décembre 2015, volume 2015P n° 5863.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES ET RECTIFICATIF

*** Etat descriptif de division en Volumes du 24 novembre 2015**

En vue de la réalisation de cet Ensemble Immobilier, et compte tenu de l'imbrication des programmes de construction projetés, et de la parfaite autonomie fonctionnelle des différents ouvrages, il a été établi, à la requête de l'EPA PLAINE DE FRANCE, en présence de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE et de la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, maîtres d'ouvrage, un Etat Descriptif de Division Volumétrique, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 24 novembre 2015. Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2, le 11 décembre 2015 volume 2015P numéro 5635.

En vertu de cet acte, VINGT-NEUF (29) volumes ont été créés numérotés de 1 à 29, dont la désignation détaillée suit littéralement rapportée :

Volume n°1 : (socle immobilier) ce volume correspond

- o (non bâti) au tréfonds de l'ensemble immobilier

Volume n°2 : (parc de stationnement et annexes logements) ce volume correspond

- o (non bâti) au niveau sous-sol -2, aux parkings, rampe d'accès et locaux liés aux parkings
- o au niveau sous-sol -1, aux locaux liés au parking (escaliers rampe d'accès et gaines techniques)
- o au niveau Rdc, aux locaux liés au parking (escaliers et gaines techniques)
- o au niveau du 1er étage, aux gaines techniques et escaliers
- o au niveau des toitures, au niveau des étages, aux gaines techniques

Volume n°3 : (parc de stationnement et annexes commerces) ce volume correspond :

- o (non bâti et bâti) au sous-sol -2, aux locaux liés aux parkings (cuvette monte-charge)
- o au sous-sol -1, aux parkings, rampe, escaliers et ascenseurs
- o au niveau Rdc, aux locaux liés au parking (escaliers, rampe et gaines techniques)
- o au niveau des étages, aux gaines techniques
- o au niveau des toitures, aux gaines techniques et édifices techniques

Volume n°4 : (logements) ce volume correspond :

- o au sous-sol -2, aux locaux liés aux logements (ascenseurs)
- o au sous-sol -1, aux locaux liés aux logements (ascenseurs)
- o au niveau Rdc, aux locaux liés aux logements (sas, escalier, ascenseurs)
- o au niveau des étages, aux logements
- o au niveau des toitures, à l'espace aérien au-dessus

Volume n°5 : (logements) ce volume correspond :

- o au sous-sol -2, aux locaux liés aux logements (ascenseur)
- o au sous-sol -1, aux locaux liés aux logements et ascenseur)
- o au niveau Rdc, aux locaux liés aux logements (ascenseur)
- o au niveau des étages, aux logements
- o au niveau des toitures, à l'espace aérien au-dessus

Volume n°6 : (logements) ce volume correspond :

- o au sous-sol -2, aux locaux liés aux logements (ascenseur)
- o au sous-sol -1, aux locaux liés aux logements (local technique)
- o au niveau Rdc, aux locaux liés aux logements (hall, escalier, ascenseur)
- o au niveau des étages, aux logements
- o au niveau des toitures, à l'espace aérien au-dessus

Volume n°7 : (logements) ce volume correspond :

- o (non bâti) au niveau sous-sol -2
- o (non bâti) au niveau sous-sol -1
- o au niveau Rdc, aux locaux liés aux logements (hall, escalier, ascenseur)
- o au niveau des étages, aux logements
- o au niveau des toitures, à l'espace aérien au-dessus

Volume n°8 : (local transformateur commerces) ce volume correspond :

- o au niveau Rdc, à un local tranformateur

Volume n°9 : (commerce) ce volume correspond :

- o au niveau Rdc, au commerce
- o au niveau des étages, aux gaines techniques
- o au niveau des toitures, aux gaines techniques

Volume n°10 : (commerce) ce volume correspond :

- o au niveau Rdc, au commerce
- o au niveau des étages, aux gaines techniques
- o au niveau des toitures, aux gaines techniques

Volume n°11 : (commerce) ce volume correspond :

- o au niveau Rdc, au commerce
- o au niveau des étages, aux gaines techniques
- o au niveau des toitures, aux gaines techniques

Volume n°12 : (commerce) ce volume correspond :

- o au niveau Rdc, au commerce
- o au niveau des étages, aux gaines techniques
- o au niveau des toitures, aux gaines techniques

Volume n°13 : (commerce) ce volume correspond :

- o au niveau Rdc, au commerce
- o au niveau des étages, aux gaines techniques
- o au niveau des toitures, aux gaines techniques

Volume n°14 : (commerce) ce volume correspond :

- o au niveau Rdc, au commerce

- au niveau des étages, aux gaines techniques
- au niveau des toitures, aux gaines techniques

Volume n°15 : (place publique) ce volume correspond :

- au niveau Rdc, à un espace libre destiné aux piétons
- au niveau des étages, vide sur rdc
- au niveau des toitures, vide sur rdc

Volume n°16 : (mall piétonnier logements) ce volume correspond :

- au niveau Rdc, à un espace libre destiné aux piétons (escalier)
- au niveau du 1er étage, un espace libre destiné aux piétons
- au niveau des étages et toitures, vide sur 1er étage

Volume n°17 : (local transformateur commun) ce volume correspond :

- au niveau Rdc, à un local transformateur

Volume n°18 : (local technique) ce volume correspond :

- au sous-sol -2, à local technique lié aux logements

Volume n°19 : (locaux techniques) ce volume correspond

- au sous-sol -2, à un local technique lié aux logements

Volume n°20 : (locaux techniques) ce volume correspond :

- au sous-sol -2, à un local technique lié aux logements

Volume n°21 : (local technique) ce volume correspond:

- au sous-sol -2, à un local technique lié aux commerces

Volume n°22 : (local technique) ce volume correspond :

- au sous-sol -1, à un local technique (chaufferie liée aux logements)
- au niveau Rdc, aux gaines techniques
- au niveau des étages, aux gaines techniques
- au niveau des toitures, aux gaines techniques

Volume n°23 : (local technique) ce volume correspond :

- au sous-sol -1, à un local technique lié aux commerces

Volume n°24 : (local technique) ce volume correspond :

- au sous-sol -1, à un local technique (chaufferie liée aux logements)
- au niveau Rdc, aux gaines techniques
- au niveau des étages, aux gaines techniques
- au niveau des toitures, aux gaines techniques

Volume n°25 : (local technique) ce volume correspond :

- au sous-sol -1, à un local technique lié aux commerces

Volume n°26 : (local technique) ce volume correspond :

- au sous-sol -1, à un local technique lié aux logements

Volume n°27 : (local technique) ce volume correspond :

- au sous-sol -1, à un local technique lié aux logements

Volume n°28 : (local technique) ce volume correspond :

- au sous-sol -1, à un local technique lié aux commerces

Volume n°29 : (local technique) ce volume correspond :

- au sous-sol -1, à un local technique lié aux commerces

Ledit acte contient également la constitution entre volumes des servitudes complémentaires nécessaires à la réalisation et au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier à édifier.

*** Rectificatif à l'Etat descriptif de division en Volumes du 28 novembre 2016 :**

Ledit état descriptif de division en volumes a été suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Pamela CHOTARD, Notaire à PARIS, les 22 et 28 novembre 2016 dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème.

Ledit acte rectificatif a eu pour objet de rectifier, suite à des erreurs matérielles et à des contraintes techniques, la désignation de certaines des fractions des Volumes numéros DEUX (2), TROIS (3), SEPT (7), NEUF (9), ONZE (11), DOUZE (12), TREIZE (13), QUATORZE (14) et QUINZE (15).

B) DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent document, à usage principal d'habitation, situé à LOUVRES (Val d'Oise) comprendra, au sein du volume précédemment désigné, deux bâtiments dénommés "bâtiments F et G".

Etant ici rappelé, en tant que de besoin, que le terme "immeuble" désigne l'ensemble des volumes et constructions énumérés au présent article ainsi que tous les biens immobiliers qui en dépendent.

L'immeuble comprend quarante-et-un lots numérotés de SEPT MILLE UN (7001) à SEPT MILLE QUARANTE-ET-UN (7041) inclus.

* le **Bâtiment F** est composé de :, rez-de-chaussée, onze étages et toiture terrasse au-dessus. Il comprend :

- vingt-trois lots à usage d'habitation.

le tout réparti ainsi qu'il suit :

au rez-de-chaussée :

en parties communes : sas, hall F, ascenseur F, escalier F d'accès aux étages, local vélos et gaines techniques,

au premier étage :

en parties privatives : trois appartements,

en parties communes : ascenseur F, dégagement, escalier F, gaines techniques et toiture terrasse gravillonnée,

au deuxième étage :

en parties privatives : trois appartements,

en parties communes : ascenseur F, dégagement, escalier F et gaines techniques,

au troisième étage :

en parties privatives : un appartement, trois parties d'appartement en duplex,

en parties communes : ascenseur F, dégagement, escalier F et gaines techniques,

au quatrième étage :

en parties privatives : deux appartements, trois parties d'appartement en duplex,

en parties communes : ascenseur F, dégagement, escalier F et gaines techniques,

au cinquième étage :

en parties privatives : un appartement, trois parties d'appartement en duplex,

en parties communes : ascenseur F, dégagement, escalier F et gaines techniques,

au sixième étage :

en parties privatives : deux appartements, trois parties d'appartement en duplex,

en parties communes : ascenseur F, dégagement, escalier F et gaines techniques,

au septième étage :

en parties privatives : deux appartements et une partie d'appartement en duplex,

en parties communes : ascenseur F, dégagement, escalier F et gaines techniques,

au huitième étage :

en parties privatives : une partie d'appartement en duplex,

en parties communes : ascenseur F, dégagement, escalier F et gaines techniques,

au neuvième étage :

en parties privatives : une partie d'appartement en duplex et une partie d'appartement en triplex,

en parties communes : ascenseur F, dégagement, escalier F et gaines techniques,

au dixième étage :

en parties privatives : une partie d'appartement en duplex et une partie d'appartement en triplex,

en parties communes : gaines techniques,

au onzième étage :

en parties privatives : une partie d'appartement en triplex,

en parties communes : gaines techniques,

au-dessus :

en parties communes : toiture-terrasse et gaines techniques,

* le **Bâtiment G** est composé de : rez-de-chaussée, huit étages et toiture terrasse au-dessus. Il comprend :

- dix-huit lots à usage d'habitation.

le tout réparti ainsi qu'il suit :

au rez-de-chaussée :

en parties communes : sas, hall G, ascenseur G, escalier G d'accès aux étages, local vélos et gaines techniques,

au premier étage :

en parties privatives : cinq appartements et deux parties d'appartement en duplex,

en parties communes : ascenseur G, dégagement, escalier G et gaines techniques,

au deuxième étage :

en parties privatives : cinq appartements et deux parties d'appartement en duplex,

en parties communes : ascenseur G, dégagement, escalier G et gaines techniques,

au troisième étage :

en parties privatives : deux parties d'appartement en duplex,

en parties communes : ascenseur G, dégagement, escalier G, toiture terrasse accessible, local technique V.M.C. et gaines techniques, toitures terrasses végétalisées et jardinières.

au quatrième étage :

en parties privatives : deux parties d'appartement en duplex,
 en parties communes : ascenseur G, dégagement, escalier G et gaines techniques,

au cinquième étage :

en parties privatives : deux parties d'appartement en duplex,
 en parties communes : ascenseur G, dégagement, escalier G et gaines techniques,

au sixième étage :

en parties privatives : deux parties d'appartement en duplex,
 en parties communes : ascenseur G, dégagement, escalier G et gaines techniques,

au septième étage :

en parties privatives : deux parties d'appartement en duplex,
 en parties communes : ascenseur G, dégagement, escalier G et gaines techniques,

au huitième étage :

en parties privatives : deux parties d'appartement en duplex,
 en parties communes : local technique accessible depuis trappe d'accès dans la cage d'escalier G gaines techniques,

au-dessus:

en parties communes : toiture-terrasse végétalisée accessible depuis le local technique du huitième étage et gaines techniques.

Le Requéran se réserve, en sa qualité de maître de l'ouvrage, la faculté d'apporter au projet ci-dessus, toutes modifications compatibles avec la destination des lieux, les implantations du plan de masse, et les exigences des autorisations administratives.

Il se réserve en particulier le droit de procéder librement à la modification de l'ensemble immobilier objet des présentes, à la division, à la réunion ou à la modification du ou des lots restant lui appartenir respectivement, de modifier le nombre et la consistance des lots, et de procéder à toutes modifications qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, sans que cette énonciation soit limitative, et sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, jusqu'à l'achèvement de l'immeuble.

En conséquence, le Requéran apporter a seul les compléments et modifications corrélatifs aux :

- permis de construire,
- et état descriptif de division et règlement de copropriété objet des présentes.

SECTION II - PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention les plans descriptifs de l'immeuble dressés par le Cabinet ALTIUS, Géomètres-Experts associés, 42, rue Marcelin Berthelot à DRANCY (Saint Saint-Denis) d'après les plans DCE datés du 26 mai 2016 dressés par l'Atelier Roland Castro Sophie Denissot et Associés, Architectes à Paris, et transmis par NEXITY le 28 juin 2016, plan n° 1/4, référencés D.10984-79/151663 en date du 21 septembre 2016, à l'échelle 1/100ème, savoir :

- plan du rez-de-chaussée des Bâtiments F et G,
ANNEXE N° 1. PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE DES BATIMENTS F ET G

- plan du premier étage des bâtiments F et G,
ANNEXE N° 2. PLAN DU PREMIER ETAGE DES BATIMENTS F ET G

- plan du deuxième étage des bâtiments F et G,
ANNEXE N° 3. PLAN DU DEUXIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan du troisième étage des bâtiments F et G,
ANNEXE N° 4. PLAN DU TROISIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan du quatrième étage des bâtiments F et G,
ANNEXE N° 5. PLAN DU QUATRIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan du cinquième étage des bâtiments F et G,
ANNEXE N° 6. PLAN DU CINQUIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan du sixième étage des bâtiments F et G,
ANNEXE N° 7. PLAN DU SIXIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan du septième étage des bâtiments F et G.
ANNEXE N° 8. PLAN DU SEPTIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan du huitième étage des bâtiments F et G.
ANNEXE N° 9. PLAN DU HUITIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan du neuvième étage des bâtiments F et G,
ANNEXE N° 10. PLAN DU NEUVIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan du dixième étage des bâtiments F et G,
ANNEXE N° 11. PLAN DU DIXIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan du onzième étage des bâtiments F et G,
ANNEXE N° 12. PLAN DU ONZIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G
- plan des toitures des bâtiments F et G.
ANNEXE N° 13. PLAN DES TOITURES DES BATIMENTS F ET G

NB : Seuls les plans de vente lot par lot sont contractuels, les plans de copropriété ne servent qu'à situer les lots privatifs et parties communes dans l'IMMEUBLE.

SECTION III – ZAC - AFUL

A) ZAC

Le Requérant rappelle que le Terrain constituant l'assiette foncière de l'état descriptif de division et règlement de copropriété objet des présentes, est situé dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté dite de l'« ECOQUARTIER DE LOUVRES et PUISEUX-EN-FRANCE », dont les modalités de création sont les suivantes :

1. Modalités de création de la ZAC « ECOQUARTIER DE LOUVRES ET PUISEUX-EN-FRANCE »

La ZAC dénommée « ECOQUARTIER DE LOUVRES ET PUISEUX-EN-FRANCE » se situe à cheval sur le territoire des communes de LOUVRES et PUISEUX-EN-FRANCE dans le Val-d'Oise.

Cette ZAC participe à un projet global, de restructuration et d'extension urbaine de ces deux communes, au moyen de la réalisation d'un éco-quartier, reliant les deux communes, en vue d'accueillir à terme environ 3.500 nouveaux logements, par l'urbanisation de nouveaux secteurs et par le renouvellement urbain.

C'est sur la base de ce projet que, l'établissement public l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, conformément aux dispositions des articles L 300-1 et R 311-1 du Code de l'Urbanisme et à ses statuts, a pris l'initiative du lancement de la procédure de ZAC, avec l'accord préalable des deux communes et de la Communauté de Communes Roissy Porte de France (CCRPF).

Suite aux délibérations du Conseil Municipal de la Commune de LOUVRES en date du 10 avril 2009, du Conseil Municipal de la Commune de PUISEUX-EN-FRANCE en date du 21 avril 2009 et du conseil communautaire de ROISSY PORTE DE FRANCE en date du 6 mai 2008, le Conseil d'Administration de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, sur le fondement de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme :

- a approuvé les modalités de concertation préalable à la création, sur ce secteur, d'une ZAC sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPA,
- et a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le bilan de la concertation préalable a été quant à lui approuvé par délibération du Conseil d'administration de l'EPA en date du 8 juin 2010.

La communauté de communes ROISSY PORTE DE FRANCE par délibération n°2010-107 de son Conseil de communauté en date du 24 juin 2010, la Commune de LOUVRES par délibération du Conseil municipal en date du 2 juillet 2010, la Commune de PUISEUX-EN-FRANCE par délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2010, et Conseil d'administration de l'EPA par délibération en date du 8 juin 2010, ont donné un avis favorable au dossier de création de la ZAC.

Le dossier de création a été adressé à la Préfecture du Val d'Oise le 4 août 2010 qui en a accusé réception le 9 août 2010.

Un avis de l'autorité environnementale sur le projet de ZAC a été rendu le 27 octobre 2010

Une Etude d'Impact a été mise à disposition du public par la commune de LOUVRES du 5 novembre au 5 décembre 2010 inclus, suite à une publication dans deux journaux d'annonces légales en date du 27 octobre 2010 et d'un affichage :

- Au siège de l'EPA ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 10 décembre 2010
- A la mairie de Puisseux-en-France ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 3 novembre 2010
- Et à la mairie de Louvres ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 6 décembre 2010.

Le bilan de cette Etude d'Impact a été approuvé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPA en date du 10 décembre 2010 ayant fait l'objet d'une publication dans deux journaux d'annonces légales en date du 2 février 2011 et d'un affichage :

- Au siège de l'EPA ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11 mars 2011
- A la mairie de Puisseux-en-France ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 29 mars 2011
- Et à la mairie de Louvres ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11 mars 2011.

La Zone d'aménagement concerté « Ecoquartier de Louvres et de Puisseux-en-France » a fait l'objet d'un premier arrêté de création n°10101 en date du 5 janvier 2011, ayant fait l'objet :

- d'un affichage :
- . Au siège de l'EPA ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11 mars 2011
- . A la mairie de Puisseux-en-France ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11

mars 2011,

. Et à la mairie de Louvres ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 11 mars 2011

- D'une publication dans deux journaux d'annonces légales, savoir :
 - . Le 8 février 2011
 - . Le 9 février 2011

Cet arrêté a été annulé par un nouvel arrêté n°10259 en date du 13 avril 2011, par suite d'une erreur de délimitation du plan périmétrique de la ZAC, ayant fait l'objet

- d'un affichage :

- . Au siège de l'EPA ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 19 mai 2011
- . A la mairie de Puisseux-en-France ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 20 mai 2011
- . Et à la mairie de Louvres ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 19 mai 2011

- D'une publication dans deux journaux d'annonces légales, savoir :
 - . Le 15 avril 2011
 - . Le 20 avril 2011.

Ainsi, c'est par un second arrêté n°10260 en date du 14 avril 2011, que Monsieur le Préfet du VAL-D'OISE a notamment :

- approuvé la création de la Zone d'aménagement concerté sur le territoire des communes de Louvres et Puisseux-en France dénommée « Ecoquartier de Louvres et de Puisseux-en-France ».

- chargé l'EPA LA PLAINE DE FRANCE de réaliser ladite zone en régie,

- et précisé que les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la Taxe Local d'Équipement

Ledit arrêté numéro 10260 en date du 14 avril 2011 créant la ZAC :

- a été affiché pendant un moins :

* au siège de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur Hervé DUPONT directeur Général de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE en date du 23 mai 2011

* à la mairie de la Commune de LOUVRES ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de la commune de LOUVRES en date du 20 juin 2011.

* à la mairie de la Commune de PUISEUX-EN-FRANCE ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de la commune de PUISEUX-EN-FRANCE en date du 7 juin 2011.

- a fait l'objet d'une mention :

* dans le journal « *Le Parisien* » en date du 26 avril 2011

* dans le journal « *La gazette du Val d'Oise* » en date du 27 avril 2011.

- et a été publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val d'Oise n° 8 du 19 avril 2011.

Contenu du dossier de création de la ZAC :

Conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création, comprend les éléments suivants :

- 1) Le rapport de présentation
- 2) Plan de situation
- 3) Plan de délimitation du périmètre
- 4) Etude d'impact
- 5) Régime au regard de la TEL
- 6) Etude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelable

Aux termes de ce dossier, le programme global prévisionnel de la ZAC prévoit la réalisation d'environ 290.000,00 m² de SHON, ainsi répartie :

- * environ 250.000,00 m² de SHON à usage d'habitation, permettant la réalisation d'environ 2.600,00 logements diversifiés (logements individuels, individuels en bande, intermédiaires et collectifs) comprenant au minimum 30 % de logements sociaux (dont 25% de logements sociaux et 5% de résidences services);
- * environ 20.000,00 m² de SHON à usage de commerces, activités et services ;
- * environ 20.000,00 m² de SHON à usage d'équipements publics.

Dossier de réalisation de la ZAC :

Conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, l'EPA LA PLAINE DE FRANCE a constitué le dossier de réalisation de la ZAC « Ecoquartier de Louvres et de Puiseux-en-France » comprenant :

- a) La note de présentation
- b) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC
- c) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC
- d) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement
- e) l'étude d'impact actualisée

Précision étant ici faite qu'à ce jour le programme prévisionnel de la ZAC prévoit 312 750 m² de SdP,

Dont 270 750 m² SdP logements

20 000 m² SdP commerces / activités

22 000 m² SdP équipements publics

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPA le 22 mars 2013,

Par arrêté numéro 13-11594 du 17 octobre 2013 Monsieur le Préfet du VAL D'OISE a dit que :

« Le programme des Equipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Eco-quartier de Louvre et Puiseux-en France » à Louvres et Puiseux, [...] est approuvé »

Ledit arrêté numéro 13-11594 du 17 octobre 2013

- a été affiché pendant un mois :

. au siège de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE, ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur Damien ROBERT, Directeur Général de l'EPA PLAINE DE FRANCE du 22 novembre 2013

. à la mairie de la Commune de LOUVRES ainsi qu'il résulte d'une attestation de

Monsieur le Maire de la commune de LOUVRES en date du 22 novembre 2013
 . à la mairie de la commune de PUISEUX-EN-FRANCE ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire de la commune de PUISEUX-EN-FRANCE en date du 25 novembre 2013

. Au siège de la de la communauté de Communes de « Roissy Porte de France », ainsi qu'il résulte d'une attestation du 23 novembre 2013

- a fait l'objet d'une mention dans les journaux d'annonces légales et judiciaires «Le Parisien » du 24 octobre 2013

- et a été publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val d'Oise en date d'octobre 2013

2. Convention de veille et de maîtrise foncières secteurs frais lieux et quartier de la gare à LOUVRES secteur BOIS DU COUDRAY et derrière LES BOIS A PUISEUX

a) Aux termes d'un acte sous seings privés en date du 1^{er} Septembre 2008 a été régularisée entre la Communauté de Communes Roissy Portes de France (CCRPF), la commune de LOUVRES et l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU VAL D'OISE (EPFVO), une convention de veille et maîtrise foncières portant sur

- le périmètre du quartier de la Gare, incluant la zone Industrielle proche, afin de préparer la réorganisation urbaine de ce secteur
- les zones « des Pommiers » et « des Frais Lieux » pour constitution d'une réserve foncière.

Cette convention a été suivie de deux avenants en date des 23 juin 2009 et 12 Février 2010.

b) Suite à l'approbation du dossier de création de la ZAC le 5 janvier 2011, les différents acteurs publics ont décidé de redéfinir les modalités de leur partenariat.

En conséquence, et après obtention :

- par la CCRPF d'une délibération du conseil communautaire en date du 20 janvier 2011
- par l'EPA d'une délibération du conseil d'administration en date du 10 décembre 2010
- par la Commune de LOUVRES d'une délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2011
- par la commune de PUISEUX EN France, d'une délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2011
- et par l'EPFVO d'une délibération du conseil d'administration en date du 8 mars 2011

une nouvelle convention de veille et de maîtrise foncières se substituant à la précédente a été régularisée suivant acte sous seings privés en date du 30 Mai 2011.

Cette convention porte sur le périmètre suivant :

- le pôle gare à LOUVRES (environ 8 ha)
- la zone industrielle à LOUVRES (environ 29 ha)
- le secteur pavillonnaire à l'est de l'avenue Charles de Gaulle (environ 1100 m²)
- le périmètre Frais Lieux à LOUVRES (environ 77 ha)
- le périmètre Bois du Coudray/Derrière les Bois à PUISEUX (environ 31 ha)

et définit

- i) les modalités d'intervention et d'acquisition par l'EPFVO des terrains compris dans lesdites zones soit :
 - par voie d'acquisition amiable
 - au besoin par voie d'expropriation (secteur Bois du Coudray/Derrière les Bois)
 - ou enfin par exercice du droit de préemption urbain
- ii) les conditions et modalités de revente des terrains acquis au profit de :
 - l'EPA sur les périmètres Pôle Gare, Frais Lieux et Bois du Coudray/Derrière les Bois
 - de la CCRPF sur les périmètres Zone Industrielle et Secteur pavillonnaire à l'est de l'avenue Charles de Gaulle à LOUVRES.

3. Protocole entre les communes de LOUVRES et PUISEUX-EN-FRANCE, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PORTE DE FRANCE et l'EPA PLAINE DE FRANCE, pour la mise en œuvre de la ZAC

Aux termes d'un acte sous seings privés, en date du 15 novembre 2013 faisant suite à :

- une délibération du conseil municipal de la commune de LOUVRES en date du 3 mai 2013
- une délibération du conseil municipal de la commune de PUISEUX EN France du 22 avril 2013
- une délibération de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PORTE DE FRANCE en date du 23 mai 2013

a été régularisé entre, la commune de LOUVRES, la commune de PUISEUX EN FRANCE, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PORTE DE FRANCE (CARPF et antérieurement CCRPF) et l'EPA PLAINE DE FRANCE, un protocole d'accord pour la mise en œuvre de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puisseux en France, ayant pour objet de définir les conditions :

- i) de prise en charge de la maîtrise d'ouvrage et du financement des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC, tant par les Commune de Louvres et de Puisseux-en-France, que par la CARPF ou l'EPA PLAINE DE FRANCE
- ii) de remise de ces équipements dans le patrimoine des communes ou de la communauté d'agglomération destinataires,
- iii) d'association de ses signataires à la mise en œuvre de l'opération.

Ce protocole contient un article 5.5. « Apport ou mise à disposition des terrains des Communes ou de la CARPF » ici littéralement rapporté :

« Les communes et la Communauté d'Agglomération céderont à l'euro symbolique à l'Aménageur les terrains dont elles sont propriétaires et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, elles mettront à la disposition de l'EPA les voies existantes et les espaces publics ou privés dont elles sont propriétaires qui lui seront nécessaires pour réaliser les équipements publics listés à l'article 3 »

4. Caractère définitif des documents contractuels de la ZAC

D'une manière générale, le représentant de l'EPA LA PLAINE DE FRANCE a déclaré et garanti, aux termes du titre de propriété du Requérant, en sa qualité d'Aménageur

de la ZAC, que :

1/ l'ensemble des actes administratifs sus-énoncés :

- ont fait l'objet des mesures de publicité réglementaires
- et n'ont fait l'objet d'aucun recours, ni décision de retrait à l'exception de l'arrêté de création de la ZAC en date du 14 avril 2011 ayant fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise par la société GFA VOLLERAND ET VILLERONS. Par Ordonnance du 12 novembre 2012 le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a constaté le désistement de l'instance en cours par ladite société.

2/ les documents contractuels de la ZAC (graphiques et écrits) sont à ce jour définitifs.

5. Révision du PLU de la commune de LOUVRES

Soucieuse de définir une politique de développement durable sur son territoire, la commune de Louvres a décidé par délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2010 :

« → de prescrire la révision simplifiée du PLU conformément aux articles L.123-13 et R.123-21-1 du Code de l'urbanisme,

→ d'approuver les objectifs poursuivis par la procédure de révision simplifiée, savoir :

- *Permettre l'urbanisation de l'ensemble du secteur de la ZAC de l'éco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France.*
- *Classer les secteurs inclus dans la ZAC de l'éco-quartier Louvres et Puiseux-en-France en zone mixte à dominante résidentielle, permettant la présence d'activités de type « résidentiel » et d'équipement publics, ceci afin d'avoir un règlement en corrélation avec le projet d'éco-quartier.*
- *Prendre en compte les axes d'écoulement pluvial et le secteur archéologique dans la zone agricole.*

→ de lancer la concertation prévue à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, sur la révision simplifiée du PLU. [...] »

Puis suivant délibération n°12055 en date du 24 mai 2012 le Conseil Municipal de LOUVRES a :

« décidé d'approuver la révision simplifiée du PLU,

dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123 -24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal et de sa publication au recueil des actes administratifs,

dit que conformément à l'articles R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Louvres et à la Préfecture du Val d'Oise, aux heures et jours habituels d'ouverture,

dit que la présente délibération et les dispositions engendrées par la révision simplifiée du PLU, seront exécutoires à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet du Val d'Oise et de l'accomplissement des mesures de publicité qui consisteront en l'affichage en mairie durant un mois, et l'insertion d'articles par voie de presse. »

Cette délibération a été affichée en la mairie de LOUVRES et sur les principaux panneaux administratifs de la commune, durant la période du 4 juin au 4 juillet 2012 inclus,

et n'a fait l'objet d'aucun recours d'un tiers ni de Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité, ainsi qu'il résulte d'un certificat émanant de Monsieur le Maire de LOUVRES en date du 18 octobre 2012.

Enfin, compte tenu de l'évolution de la commune de Louvres et en vue de prendre en compte l'urbanisation de nouveaux secteurs, la commune de Louvres a décidé par délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2010 de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Après arrêt du projet de révision générale du PLU par le Conseil Municipal le 28 juin 2013, ce projet a été transmis aux Personnes Publiques associées pour avis et remarques, puis soumis à enquête publique du 17 octobre au 18 novembre 2013.

Le conseil Municipal de LOUVRES a par délibération du 24 janvier 2014 décidé d'approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération :

- a été affichée en la mairie de LOUVRES et sur les principaux panneaux administratifs de la commune, durant la période du 30 janvier au 3 mars 2014 inclus, ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage de Monsieur le Maire en date du 7 avril 2014
- a fait l'objet d'une parution dans le journal « le Parisien » en date du 31 janvier 2014.
- n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers ainsi qu'il résulte d'une attestation de Monsieur le Maire en date du 6 novembre 2014.

6. Levée du périmètre de Sécurité

Par arrêté n° 13-026 en date du 4 février 2013, la Commune de Louvres a mis à jour son plan local d'urbanisme (PLU) afin de constater la levée du périmètre de sécurité des silos lié à l'ancienne exploitation du site.

Cet arrêté a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie de LOUVRES, du 5 février au 7 mars 2013 inclus, et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait administratif ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire-Adjoint de LOUVRES en date du 12 Septembre 2013.

7. Dossier Loi sur l'Eau

Par arrêté numéro 2013-11426, en date du 31 juillet 2013, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a autorisé l'EPA à réaliser les ouvrages hydrauliques de la ZAC « Ecoquartier de Louvres et de Puiseux-en-France ».

Cet arrêté a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie de LOUVRES ainsi qu'à la Mairie de Puiseux-en-France ainsi qu'il résulte de certificats d'affichage en date des 21 et 22 novembre 2013.

8. Déclaration d'utilité publique au profit de l'EPA

Suivant délibération en date du 22 mars 2013, Monsieur le Directeur Général de l'EPA a été autorisé par son Conseil d'Administration à solliciter auprès de Monsieur le Préfet du VAL d'Oise, l'ouverture d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique pour la réalisation du projet des secteurs quartier Gare et le Roncé de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et Puiseux-en-France.

Par suite, suivant arrêté préfectoral numéro 11543 du 17 septembre 2013, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a prescrit l'ouverture de ladite enquête publique sur les secteurs précités de la ZAC.

L'enquête publique a eu lieu du 4 novembre 2013 au 6 décembre 2013 et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ont été rendues le 31 décembre 2013.

Le 4 Mars 2014, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a pris un arrêté numéro 2014-11789 aux termes duquel :

« Article 1 : sont déclarées d'utilité publique, sur le territoire de la commune de LOUVRES au profit de l'EPA Plaine de France, l'acquisition et l'aménagement de terrains nécessaires à la réalisation des secteurs quartier Gare et le Roncé de la ZAC de l'Eco-quartier de Louvres et de Puiseux-en-France.

Article 2 : Monsieur le directeur générale de l'EPA Plaine de France est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les immeubles compris dans le périmètre tel qu'il figure au dossier, situés sur le territoire de la commune. »

Ledit arrêté a été publié au Registre des Actes Administratif et affiché en mairie de LOUVRES du 27 mars au 11 juillet 2014, et n'a fait l'objet d'aucun recours dans le délai de deux mois de sa publication, ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par Monsieur le Préfet du Val d'Oise en date du 3 Avril 2015.

9. Délégation du droit de préemption urbain au profit de l'EPA

Suivant délibération numéro 15007 en date du 20 février 2015, le conseil Municipal de la ville de LOUVRES a délégué au profit de l'EPA PLAINE DE FRANCE, son droit de préemption urbain :

- renforcé sur le secteur du quartier Gare (zone UBa du PLU en vigueur),
- simple sur le secteur de Frais Lieux (zone IIAUB du PLU en vigueur).

Cette délibération a été transmise en Sous-Préfecture le 27 février 2015, et publiée le même jour, et n'a fait l'objet à ce jour d'aucun recours ainsi déclaré par le représentant de l'EPA.

L'ensemble de ses pièces a fait l'objet d'un dépôt de pièces reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS, le 24 avril 2015 suivi d'un dépôt de pièces complémentaires reçu par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN le 24 novembre 2015.

10. Cahier des charges de cession de terrain

Est demeurée annexée à un acte reçu le 24 novembre 2015, par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN, la copie du cahier des charges de cession de terrain spécifique à l'Ilot H ET SILO dument approuvé par Monsieur le Maire de LOUVRES en date du 25 novembre 2014, et de ses deux avenants, dument approuvés par Monsieur le préfet du Val d'Oise en date du 19 juin 2015 établis conformément aux dispositions de l'annexe VI du décret 55-216 du 3 février 1955.

11. Dépôt des pièces de la ZAC

L'ensemble des pièces afférentes à ladite ZAC a en outre fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015.

B) AFUL

Aux termes d'un acte à recevoir par Maître Pamela CHOTARD, notaire à PARIS, ultérieurement aux présentes, il sera établi :

- Les statuts d'une AFUL qui sera dénommée « AFUL ILOT H ET SILO » (ci-après l'« AFUL »).

Cette AFUL ayant vocation notamment :

- à gérer les équipements à usage collectif (locaux et branchements techniques divers) de tout ou partie des Volumes dépendant de l'Ilot H ET SILO,
- à gérer les servitudes constituées, et notamment celles résultant de l'Etat Descriptif de division en volumes du Lot H ET SILO ci-après plus amplement relatées dans une note demeurant annexée aux présentes, et notamment à répartir les dépenses en résultant entre les propriétaires des Volumes concernés ;
- à veiller au bon respect de l'ensemble des servitudes constituées dans chacune des volumétries et dans les statuts.

Le Requérant se réserve expressément tous pouvoirs à l'effet de régulariser ledit acte de statuts d'AFUL.

Les propriétaires des lots de copropriété dépendant de Volumes compris dans le périmètre de l'Association deviendront membre de celle-ci de plein droit, du fait de leur acquisition, ils devront en conséquence respecter les statuts, et acquitter les charges leur incombant à ce titre.

La gestion des parties, ouvrages et équipements communs affectés au service de deux ou plusieurs propriétaires de Volumes incombera à l'Association qui sera constituée tel qu'indiqué ci-dessus, sauf cas particulier, dans les conditions ci-après définies.

Tout propriétaire de biens immobiliers compris dans l'ensemble s'oblige, par l'intermédiaire du syndicat des copropriétaires à régler selon les modalités qui seront fixées aux termes des statuts d'AFUL, une quote-part des dépenses d'utilisation et d'entretien des réseaux, ouvrages et équipements à usage collectif.

Le syndicat fera son affaire personnelle de la répartition et de la récupération auprès des copropriétaires des sommes qu'il acquitte.

SECTION IV – AUTORISATIONS D'URBANISME**A/ PERMIS DE DEMOLIR OBTENU PAR L'EPA LA PLAINE DE FRANCE, précédent propriétaire****Arrêté de Permis de démolir n° PD 095351 12E0002**

Il est ici rappelé que les parcelles cadastrées Section AB 406 et 407 dont sont issues les parcelles cadastrées section AB numéros 639, 641, 642, 643, 645, et 646, objet des présentes supportaient des constructions comprenant des silos à grains, des séchoirs, un local bascule, des boxes, des locaux d'un transformateur électrique et d'un poste détente gaz ainsi que des pavillons à usage de bureau et d'habitation de type R+1, lesquelles ont été depuis démolies en totalité par l'EPA, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs, à l'exception du silo devant initialement faire l'objet d'une réhabilitation.

A ce sujet, le représentant de l'EPA PLAINE DE FRANCE a déclaré aux termes de la vente consentie au Requérant que :

- ces travaux de démolition ont été régulièrement autorisés par Monsieur le Maire de LOUVRES en vertu d'un arrêté portant le numéro PD 095351 12E0002 en date du 30 aout 2012,

- que l'arrêté de permis de démolir a été régulièrement affiché tant en Mairie que sur le terrain, ces déclarations sont corroborées :

- . pour l'affichage en Mairie, de l'attestation délivrée par Monsieur le Maire de LOUVRES le 15 novembre 2012

- . pour l'affichage sur le terrain, d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Jean BENZAKEN, Huissier de justice à GARGES LES GONESSE, le 14 septembre 2012.

- que cet arrêté de permis de démolir :

- . n'a fait l'objet d'aucune annulation, ni d'aucun retrait,

- . n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux de la part des tiers, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LOUVRES le 29 janvier 2015.

L'ensemble de ses pièces a fait l'objet d'un dépôt de pièces complémentaires reçu le 24 novembre 2015, par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN.

Travaux de désamiantage

En outre, l'EPA PLAINE DE FRANCE a fait procéder à l'enlèvement de l'intégralité des matériaux amiantés dans le cadre de ses travaux de démolition.

Lesdits travaux ont été réalisés par la société CARDEM 9 rue des Entrepreneurs à TAVERNY, laquelle a établi en fin de mission un Dossier des Ouvrages Exécutés contenant notamment copie de l'ensemble des bordereaux de suivi des déchets amiantés.

L'EPA PLAINE DE FRANCE a déclaré aux termes de la vente qu'il a consentie au Requérant avoir parfaite connaissance de l'obligation légale qui lui est faite, es-qualité, aux termes dispositions de l'article 541-2 du Code de l'Environnement, ci-après littéralement relaté :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

L'EPA PLAINE DE FRANCE a également déclaré avoir été parfaitement informé des sanctions, prévues en cas de non-respect desdites dispositions, figurant aux articles 541-46 et suivants du Code de l'Environnement.

L'ensemble des pièces afférentes au permis de démolir susvisé ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes,

suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015.

B/ Permis de construire obtenus par la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE et la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES

1. Permis de Construire délivré sur le Lot H & SILO A REHABILITER

A la suite de la signature d'une promesse de vente reçue par Maître André PONE, Notaire à PARIS en date du 14 Janvier 2013 et de ses avenants, et conformément aux engagements souscrits, la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE a procédé, conjointement avec la société dénommée SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES (acqureur des volumes de commerces), au dépôt d'une demande de permis de construire auprès des services instructeurs de la Mairie de LOUVRES, le 21 mars 2014.

Un arrêté de Permis de Construire a été délivré par Monsieur le Maire de LOUVRES sous le numéro PC 95351 14^E0007, le 25 novembre 2014, autorisant la construction d'un immeuble d'habitation de 129 logements collectifs et de 5.939 m² commerces en rez-de-chaussée et portant création de m² de surface de plancher pour les logements et de 3.686 m² pour les commerces.

Cette décision a été, conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme, régulièrement affichée tant en Mairie que sur le terrain, ainsi qu'il résulte, pour l'affichage sur le terrain, des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil les 29 décembre 2014, 2 Février et 4 mars 2015.

Cet arrêté de permis de construire :

- . n'a fait l'objet d'aucune annulation, ni d'aucun retrait,
 - . n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux de la part des tiers, ni d'aucun retrait
- ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LOUVRES le 12 mars 2015.

Une copie du dossier de demande de permis de construire, de l'arrêté, des constats d'affichage et de l'attestation de non recours et non retrait ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015.

2. Permis de construire modificatif n°1

Suite à la signature de l'avenant numéro 3 à la promesse de vente du 14 janvier 2013, et conformément aux engagements souscrits, la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE a procédé, conjointement avec la société dénommée SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, au dépôt d'une demande de permis de construire modificatif auprès des services instructeurs de la Mairie de LOUVRES, le 22 avril 2015, complétée les 27 mai et 6 juillet 2015.

Un arrêté de Permis de Construire Modificatif a été délivré par Monsieur le Maire de LOUVRES sous le numéro PC 95351 14^E0007 M01, le 21 Juillet 2015, en vue de :

- . la modification de la hauteur des bâtiments B et C,
- . la modification du type de financement,
- . l'ajout d'un logement (surface de plancher créée 77 m²),
- . et la suppression partielle du parking en niveau -2.

Cette décision a été, conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme, régulièrement affichée tant en Mairie que sur le terrain, ainsi qu'il

résulte pour l'affichage sur le terrain des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil les 5 août, 9 septembre et 6 Octobre 2015.

Cet arrêté de permis de construire modificatif :

. n'a fait l'objet d'aucune annulation, ni d'aucun retrait,
 . n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux de la part des tiers, ni d'aucun retrait,
 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LOUVRES le 1er décembre 2015.

L'ensemble des pièces afférentes au permis de construire modificatif n°1 susvisé ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015.

3. Permis de construire modificatif n°2

Suite à des erreurs matérielles constatées dans le permis de construire sus visé du 25 Novembre 2014, la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE et La SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES ont procédé conjointement au dépôt le 2 Novembre 2015 d'une nouvelle demande de permis de construire modificatif ayant pour objet les modifications suivantes :

- Intégration de la démolition des petits silos (270 m², retirés de la surface créée par changement de destination),
- Rectification de la Surface de Plancher des surfaces commerciales conformément aux SDP réellement construites,
- Retrait de l'assiette foncière de la parcelle 644 d'une surface de 7 m²
- Intégration dans l'assiette foncière du volume en infrastructure et tréfonds d'une surface d'environ 976 m² sous la future place publique.

L'arrêté de permis de construire a été, conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'un premier procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par la SCP BONJEAN-LEPERE-BALDEYROU, Huissier de Justice à Argenteuil les 7 décembre 2015, 7 janvier et 7 février 2016.

Le Requérant atteste que cet arrêté de permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux, ni aucun retrait dans les délais réglementaires, ainsi qu'il résulte en outre d'une attestation dressée par lui, en date du 24 octobre 2016.

Une copie de la demande de permis de construire modificatif numéro 2, de l'arrêté et du premier constat d'affichage ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015 ; et les deuxième et troisième constats d'affichage et l'attestation de non recours et de non retrait ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Pamela CHOTARD, notaire à PARIS, ce jour.

4. Permis de construire modificatif n°3

La SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE déclare avoir procédé conjointement avec la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES au dépôt le 23 novembre 2015 d'une demande de permis de construire modificatif (intitulé PCM 3) ayant pour objet :

- la transformation de la démolition partielle en démolition totale du SILO sans modification des constructions autorisées,

- pour une surface de plancher créée de 11.984 m² et la démolition totale du bâtiment existant de 1662 m².

Un arrêté de Permis de Construire Modificatif a été délivré par Monsieur le Maire de LOUVRES sous le numéro PC 095 351 14 E0007 M03, le 23 février 2016,

L'arrêté de permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'un premier procès-verbal de constat d'affichage sur le terrain dressé par la SCP BONJEAN-LEPERE & BALDEYROU, Huissiers de Justice à Argenteuil les 30 mars, 2 mai et 2 juin 2016.

Le Requérant atteste que cet arrêté de permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucun retrait dans les délais réglementaires, ainsi qu'il résulte en outre d'une attestation dressée par lui le 24 octobre 2016.

Une copie de la demande de permis de construire modificatif numéro 3 a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, notaire à PARIS, le 11 décembre 2015 ; et l'arrêté, les constats d'affichage et l'attestation de non recours et de non retrait ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Paméla CHOTARD, notaire à PARIS, ce jour.

SECTION V - SERVITUDES - RAPPEL

Le Requérant déclare que les biens ne sont grevés d'aucune autres servitudes que celles résultant :

- des règles d'urbanisme et de la loi et notamment des prescriptions du Cahier des Charges de Cession ou de locations des Terrains (CCCT),
- de la situation naturelle des lieux,
- des stipulations de ses titres de propriété,
- des documents organiques de la ZAC "ECOQUARTIER DE LOUVRES et PUISEAUX-EN-FRANCE"
- de l'état descriptif de division en volumes de l'Ilot H & SILO A REHABILITER et de son rectificatif,
- de l'acte devant contenir constitution de servitudes et statuts d'AFUL,
- et des titres de propriété antérieurs.

Il résulte notamment de l'Etat Descriptif de Division Volumétrique du lot H & SILO A REHABILITER (parcelles AB 639, 641, 642, 643, 645 et 646 ci-dessus plus amplement relaté), la création de servitudes générales et particulières figurant en une note demeurée ci-annexée.

ANNEXE N° 14. NOTE SUR LES SERVITUDES CONSTITUEES AUX TERMES DE L'EDDV DU LOT H & SILO A REHABILITER

Celles s'appliquant spécifiquement au volume 7 issu de l'état descriptif de division en volumes, objet des présentes sont ci-après littéralement rapportées par extraits :

« CHAPITRE II - SERVITUDES

ARTICLE 18 - PRINCIPE

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les propriétaires des ouvrages réalisés à l'intérieur desdits volumes devront souffrir et respecter, à titre réel et perpétuel et, sans aucune indemnité, les servitudes tant générales que

particulières ci-après instituées nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier objet du présent acte, notamment, en ce qui concerne toutes les canalisations et réseaux divers devant desservir l'ensemble immobilier tels eau, électricité, télévision, téléphone, assainissement, eaux usagées, eaux pluviales, égouts et autres; ainsi que celles qui pourraient être ultérieurement constituées d'un commun accord entre les propriétaires de volumes.

Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables.

Les parties superposées de chacun des volumes sont grevées réciproquement au titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes d'appui et d'accrochage sur les dalles séparatives et structures porteuses afin de permettre la réalisation des constructions et aménagements prévus à l'intérieur de chacun desdits volumes.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement.

Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

En conséquence, le constituant décide de grever l'ensemble des volumes créés aux termes des présentes, des servitudes ci-après.

ARTICLE 19 - SERVITUDES GENERALES LIEES A LA SUPERPOSITION ET A L'IMBRICATION DES CONSTRUCTIONS

1) Servitudes d'appui, d'accrochages de surplomb et d'aménagement

Les parties superposées de chacun des volumes sont grevées réciproquement, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes d'appui et d'accrochage sur les dalles séparatives et structures porteuses afin de permettre la réalisation des constructions et aménagements prévus à l'intérieur de chacun desdits volumes.

A ce propos, il est précisé que chacun des propriétaires de volume, avant toute installation de mobilier ou d'équipement, devra se référer aux plans d'exécution afin de vérifier la surcharge admissible par le plancher en cause et d'éviter d'y causer des désordres.

2) Canalisations, gaines et réseaux divers.

Les volumes objets du présent état descriptif sont grevés réciproquement l'un par rapport à l'autre, à titre réel et perpétuel, de servitudes concernant les canalisations et réseaux divers :

- passage de divers réseaux, notamment eau, électricité, chauffage, climatisation, P.T.T., télévision, éclairage, égouts, etc. nécessaires aux constructions édifiées à l'intérieur desdits volumes ;

- toutes servitudes de passage nécessaires à l'entretien, la réparation, le déplacement ou le remplacement des réseaux en question.

Il est précisé que si un local situé à l'intérieur d'un volume contient également des équipements accessoires de réseau (comptage, vannes ...) servant à un autre volume, les frais d'entretien spécifiques à ce local seront répartis conformément aux principes de répartition figurant à l'article 21. ci-après.

Les propriétaires des volumes devront, sans indemnité d'aucune sorte, ni pouvoir s'y opposer, laisser passer dans leur volume tous conduits et réseaux quelconques qui deviendraient nécessaires à l'un quelconque des autres propriétaires pour l'alimentation de ses constructions, alors même que ces conduits ou réseaux n'auraient pas été prévus à la construction.

Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables et de façon à ne pas empêcher le fonctionnement des activités exercées dans les locaux. Les frais de remise en état du volume traversé et des agencements divers (jardins, pelouses ou plantations, etc.) seront supportés exclusivement par les utilisateurs des installations effectuées.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, canalisations, câbles, etc., affectés à l'usage d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales, même si ces ouvrages se trouvent à l'intérieur d'un autre volume.

Lorsque ces tuyaux, canalisations, câbles, etc. seront, sur une partie de leurs parcours, communs à plusieurs volumes, ils seront, dans cette partie, indivis entre ces volumes et leur entretien, leur remplacement se feront entre les propriétaires desdits volumes, conformément aux principes de répartition figurant à l'article 21. ci-après.

3) VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE. – CLIMATISATION – FROID COMMERCIAL

Les équipements d'extraction, de climatisation et d'équipement de froid commercial propriété des volumes NEUF (9) à QUATORZE (14), seront installés en toiture terrasse, dont l'emprise figure sur le plan EDDV8. En conséquence, lesdits volumes bénéficieront d'une servitude d'accès permanente et perpétuelle sur les volumes QUATRE (4) à SEPT (7), pour permettre l'installation, la maintenance, la dépose et éventuellement le remplacement de ces équipements et des gaines associées, ainsi qu'une servitude d'accrochage et de pose, pour permettre l'installation d'équipements techniques. Cette servitude d'accroche permettra au propriétaire ou locataire du local d'implanter ses équipements techniques dans les règles de l'art, sans avoir à obtenir l'autorisation du propriétaire ou de la copropriété concernée.

4) EAUX PLUVIALES.

Les éléments de collecte et de descente des eaux pluviales récupérées en toitures seront propriétés des volumes DEUX (2) à SEPT (7), même s'ils transitent par les autres volumes. L'entretien et le remplacement des parties d'usage des eaux pluviales incomberont aux frais des propriétaires des volumes concernés DEUX (2) à SEPT (7).

5) EAUX USEES. – EAUX VANNES.

Les éléments de collecte et de descente des eaux usées et vannes des volumes DEUX (2) à SEPT (7) seront propriétés de ces volumes, même s'ils sont en partie implantés dans les autres volumes. L'entretien et le remplacement des parties d'usage commun des réseaux d'évacuation des eaux usées et vannes (canalisations, collecteurs, etc...) incomberont aux frais des propriétaires des volumes concernés DEUX (2) à SEPT (7).

6) RESEAUX ET EQUIPEMENTS DIVERS.

Afin de permettre l'alimentation ou l'évacuation de ses réseaux privatifs (eau potable, eaux usées, électricité, FT, Fibre, frigorifique etc...) des volumes NEUF (9) à QUATORZE (14) (Fonds Dominant), les volumes DEUX (2) à SEPT (7) (Fonds Servant) seront grevés au profit desdits volumes NEUF (9) à QUATORZE (14), d'une

servitude de passage de réseaux et d'accès permanente et perpétuelle tant en sous-sol qu'en toiture.

Les propriétaires des volumes NEUF (9) à QUATORZE (14) seront d'ores et déjà autorisés

- à percer la dalle du Rez De Chaussée et à faire cheminer leurs réseaux dans les parties du sous-sol pour rejoindre les équipements concessionnaire ou les bacs à graisse implantés en sous-sol

- à faire cheminer leurs réseaux et à installer leurs équipements techniques en toiture

Le tout dans les règles de l'art et dans le strict respect des réglementations notamment incendie du bâtiment, sans avoir à demander l'accord des propriétaires des volumes DEUX (2) à SEPT (7) et sans que les propriétaires des volumes DEUX (2) à SEPT (7) ne puissent demander une quelconque contrepartie financière.

Cette servitude s'exercera pour l'installation, l'entretien, la pose et la dépose des gaines et des équipements techniques s'y rapportant.

Les réseaux ainsi créés en sous-sol devront toutefois impérativement respecter une hauteur libre de 2 mètres minimum.

7) Servitudes d'accès et de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

En cas de travaux, les propriétaires de volumes devront laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, à l'effet de vérifier l'état des installations, de surveiller, de conduire ou d'exécuter des travaux. Cette servitude sera consentie à titre gracieux.

8) Servitudes de tour d'échelle

Chaque volume dont la configuration l'exigera par rapport aux volumes voisins bénéficiera sur ceux-ci d'une servitude de tour d'échelle permettant l'exécution des travaux d'entretien, de réparation sous réserve que cette servitude ne nuise pas à l'accès ou au bon fonctionnement des volumes et particulièrement des commerces.

9) Servitudes de vues et prospects

Les propriétaires de chaque volume ou leurs ayants droit et ayants cause futurs devront respecter les vues directes des fenêtres ou ouvertures placées à des distances des lignes séparatives inférieures aux distances réglementaires.

En conséquence, ils ne pourront exiger l'obturation de ces fenêtres et ouvertures à la seule condition que les constructions et leurs ouvertures aient été édifiées en conformité des plans masses et permis de construire. Ils se concèdent mutuellement toutes servitudes de prospect nécessaires à la réalisation de leurs plans masses respectifs sous la seule condition du respect des permis de construire qui ont été délivrés.

10) Servitudes d'esthétique - limitation des constructions

Les constructions édifiées ne pourront être modifiées quant à leur emplacement, leur orientation ou leur hauteur qu'avec l'accord express du propriétaire des droits à

construire attachés à l'ensemble immobilier, et en cas de destruction ou de démolition totale ou partielle, elles ne pourront être reconstruites que dans les limites de leur hauteur et emplacement originels et sous réserve bien entendu des autorisations administratives nécessaires.

L'esthétique générale de l'ensemble devra toujours être maintenue et les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité des règlements administratifs.

En tant que de besoin les commerces devront respecter le cahier des charges vitrines et enseignes dont une copie est ci-annexée.

A cet effet, les propriétaires de volume sont tenus de se concerter pour coordonner leurs opérations de ravalement.

11) Terrasses parisiennes et enseignes

Sous réserve des autorisations administratives nécessaires, il est expressément autorisé, au profit de l'ensemble des volumes 9 à 14 situés en rez-de-chaussée, la mise en place de "terrasses parisiennes" et de stores bannes sur la façade dans la limite de la hauteur supérieure du volume concerné, et autorisé les modifications des servitudes existantes (altius tollendi et servitudes de cours commune etc...).

Sous réserve des autorisations d'urbanisme nécessaires, lesdits volumes 9 à 14, pourront procéder à la pose de leurs enseignes, ayant leurs points d'accroches dans leurs volumes respectifs ou sur la poutre ou nez de dalle du plancher haut conformément au paragraphe servitudes d'appui, d'accrochage et de prospects et conformément au Cahier des charge de vitrine de l'opération.

ARTICLE 20 - SERVITUDES PARTICULIERES

1) VOLUME UN

Sans objet

2) VOLUME DEUX

-en tant que fonds dominant:

(...)

-en tant que fonds servant:

(...)

Le volume DEUX (2) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus, pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENT J» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DEUX (2) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus, pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

*Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.*

3) VOLUME TROIS

-en tant que fonds dominant:

(...)

-en tant que fonds servant:

(...)

Le volume TROIS (3) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus, pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENT I» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume TROIS (3) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus, pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENTS C", D" et I» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

4) VOLUME QUATRE

(...)

5) VOLUME CINQ

(...)

6) VOLUME SIX

(...)

7) VOLUME SEPT

-en tant que fonds dominant:

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENT J» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENT I» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENTS C", D" et I» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

-en tant que fonds servant:

Le volume SEPT (7) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes ONZE (11) et DOUZE (12), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés respectives des volumes ONZE (11) et DOUZE (12);
 Cette servitude de passage dénommée « CHEMINEMENT O » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.
 De plus, le volume SEPT (7) sera grevé de servitudes d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation au profit des volumes ONZE (11) et DOUZE (12); les emprises de ces servitudes figurent sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;
 Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume SEPT (7) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes TREIZE (13) et QUATORZE (14), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés respectives des volumes TREIZE (13) et QUATORZE (14);

Cette servitude de passage dénommée « CHEMINEMENT P » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume SEPT (7) sera grevé de servitudes d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation au profit des volumes TREIZE (13) et QUATORZE (14); les emprises de ces servitudes figurent sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit."

8) VOLUME HUIT

(...)

9) VOLUME NEUF

(...)

10) VOLUME DIX

(...)

11) VOLUME ONZE

-en tant que fonds dominant:

(...)

Le volume ONZE (11) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SEPT (7), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume ONZE (11);

Cette servitude de passage dénommée « CHEMINEMENT O » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume ONZE (11) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume SEPT (7); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

(...)

12) VOLUME DOUZE

-en tant que fonds dominant:

(...)

Le volume DOUZE (12) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SEPT (7), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume DOUZE (12);

Cette servitude de passage dénommée « CHEMINEMENT O » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume DOUZE (12) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume SEPT (7); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

(...)

13) VOLUME TREIZE

-en tant que fonds dominant:

(...)

Le volume TREIZE (13) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SEPT (7), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume TREIZE (13);

Cette servitude de passage dénommée « CHEMINEMENT P » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume TREIZE (13) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume SEPT (7); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

14) VOLUME QUATORZE

-en tant que fonds dominant:

(...)

Le volume QUATORZE (14) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SEPT (7), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume QUATORZE (14);

Cette servitude de passage dénommée « CHEMINEMENT P » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume QUATORZE (14) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume SEPT (7); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

15) VOLUME QUINZE

-en tant que fonds servant:

Le volume QUINZE (15) sera grevé d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) au profit des volumes TROIS (3) à SEPT (7) inclus, NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus et SEIZE (16), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

16) VOLUME SEIZE

(...)

17) VOLUME DIX-SEPT

Le Volume DIX-SEPT (17) est grevé au profit de l'ensemble des autres Volumes numéros DEUX (2) à SEPT (7), NEUF (9) à QUATORZE (14), SEIZE (16) et DIX-HUIT (18) à VINGT-NEUF (29) inclus, bénéficiant d'un raccordement électrique, d'une servitude de branchement au sein des locaux transformateurs compris dans ce volume.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

18) VOLUME DIX-HUIT

(...)

19) VOLUME DIX-NEUF

(...)

20) VOLUME VINGT

-en tant que fonds servant:

Le Volume VINGT (20) est grevé au profit des Volumes CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7) de servitudes de branchement dans le local technique compris dans ledit Volume.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

21) VOLUME VINGT ET UN

(...)

22) VOLUME VINGT-DEUX

(...)

-en tant que fonds servant:

Le Volume VINGT-DEUX (22) est grevé au profit des Volumes CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7) de servitudes de branchement dans le local chaufferie compris dans ledit Volume.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

23) VOLUME VINGT-TROIS

(...)

24) VOLUME VINGT-QUATRE

(...)

25) VOLUME VINGT-CINQ

(...)

26) VOLUME VINGT-SIX

Le Volume VINGT-SIX (26) est grevé au profit des Volumes CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7) de servitudes de branchement dans le local compris dans ledit Volume. Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation. Cette servitude est consentie à titre gratuit.

27) VOLUME VINGT-SEPT

(...)

28) VOLUME VINGT-HUIT

(...)

29) VOLUME VINGT-NEUF

(...) »

Les charges résultant de ces servitudes, en tant qu'elles concernent le Volume SEPT (7) sont également ci-après littéralement rapportées par extraits :

« ARTICLE 21 - CHARGES GENERALES

La composition architecturale, l'imbrication des ouvrages et bâtiments ainsi que leur utilisation imposent aux propriétaires de volumes de l'ensemble immobilier de mettre en place une structure de gestion appropriée pour assurer l'entretien des ouvrages et équipements ayant une vocation commune entre certains propriétaires de volumes.

1) Les charges de fonctionnement de l'AFUL comprennent toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'Association et ses dépenses de fonctionnement, elles seront assurées par chacun des propriétaires concernés au prorata:

- de leurs S.P. (Surface de Plancher) pour les volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus,
- de leurs Surfaces au sol pondérées par un coefficient de 0.10 pour les volumes QUINZE (15), SEIZE (16) et DIX-HUIT (18) à TRENTE (30) inclus,
- d'une surface forfaitaire de 12.5m² par emplacement de stationnement pondérée par un coefficient de 0.30 pour les volumes DEUX (2) et TROIS (3) (composés d'un parc de stationnement non constitutif de Surface de Plancher),

suivant le tableau ci-dessous (les volumes UN (1), HUIT (8), DIX-SEPT (17) propriétés de l'AFUL étant exclus de fait):

VOLUMES	Répartition en m² env.	Participation en %
1	Sans objet	
2	491.25	3.62
3	528.75	3.9
4	2870	21.15
5	1745	12.86
6	1324	9.76
7	2359	17.38
8	Sans objet	
9	3275	24.13
10	305	2.25
11	92	0.68
12	114	0.84
13	112	0.83
14	182	1.34
15	98.1	0.72
16	50.4	0.37
17	Sans objet	
18	0.8	0.01
19	0.6	0.01
20	0.6	0.01
21	2.7	0.02
22	4	0.03
23	1	0.01
24	3.3	0.02
25	3.1	0.02
26	0.4	0.01
27	0.7	0.01
28	0.4	0.01
29	0.4	0.01

2) L'entretien et la réparation des réseaux communs à plusieurs volumes (évacuation des eaux vannes et usées, évacuation des eaux pluviales etc.) y compris le bassin de rétention et le local transformateur composant le volume DIX-SEPT (17), seront assurés par chacun des propriétaires concernés au prorata:

- de leurs S.P. (Surface de Plancher) pour les volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus,
- de leurs Surfaces au sol pondérées par un coefficient de 0.10 pour les volumes QUINZE (15), SEIZE (16) et DIX-HUIT (18) à TRENTE (30) inclus,
- d'une surface forfaitaire de 12.5m² par emplacement de stationnement pondérée par un coefficient de 0.30 pour les volumes DEUX (2) et TROIS (3) (composés d'un parc de stationnement non constitutif de Surface de Plancher),

suyant le tableau ci-dessous (les volumes UN (1), HUIT (8), DIX-SEPT (17) étant exclus de fait):

VOLUMES	Répartition en m ² env.	Participation en %
1	Sans objet	
2	491.25	3.62
3	528.75	3.9
4	2870	21.15
5	1745	12.86
6	1324	9.76
7	2359	17.38
8	Sans objet	
9	3275	24.13
10	305	2.25
11	92	0.68
12	114	0.84
13	112	0.83
14	182	1.34
15	98.1	0.72
16	50.4	0.37
17	Sans objet	
18	0.8	0.01
19	0.6	0.01
20	0.6	0.01
21	2.7	0.02
22	4	0.03
23	1	0.01
24	3.3	0.02
25	3.1	0.02
26	0.4	0.01
27	0.7	0.01
28	0.4	0.01
29	0.4	0.01

3) (...)

4) (...)

5) L'entretien, les réparations du local télécom situé au deuxième sous-sol et du local A.E.P. situé au premier sous-sol avec leurs aménagements et accessoires, composant respectivement les volumes VINGT (20) et VINGT-SIX (26), tels qu'ils sont définis sur les plans dénommés EDDV3 et EDDV4 ci-annexés, seront assurés par chacun des propriétaires des volumes CINQ (5) à SEPT (7) inclus, au prorata de la S.P. (Surface de Plancher) suivant le tableau ci-dessous :

VOLUMES	S.P. en m ²	Participation en %
5	1745	32.15
6	1324	24.39
7	2359	43.46

- 6) L'entretien, les réparations du local chaufferie situé au premier ou deuxième sous-sol, composant le volume VINGT-DEUX (22), tel qu'il est défini sur le plan dénommé EDDV4 ci-annexés, l'entretien, les réparations et le remplacement de la chaudière et de ses accessoires, les frais de fonctionnement, etc., seront assurés par chacun des propriétaires des volumes CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7), au prorata des volumes d'habitation chauffés suivant le tableau ci-dessous :

VOLUMES	volumes en m ³	Participation en %
<u>5</u>	4469 env.	32.42%
<u>6</u>	3307 env.	23.99%
<u>7</u>	6009 env.	43.59%

Nota : Les Surfaces de Plancher ont été transmises par le demandeur en octobre 2015; elles seront à confirmer par un récolement après construction. »

Les charges incombant au Volume SEPT (7) seront réparties entre les copropriétaires à titre de charges générales, à l'exception des charges afférentes au local chaufferie qui seront réparties à titre de charges spéciales de chauffage.

SECTION VI - ORIGINE DE PROPRIETE

A) ORIGINE DE PROPRIETE DU CHEF DU REQUÉRANT

L'ensemble immobilier objet des présentes appartient au Requérent, savoir :

- les constructions, pour les faire édifier sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier,
- et le Volume 7, pour l'avoir acquis, parmi d'autres biens, de :

L'Établissement dénommé EPA LA PLAINE DE FRANCE, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à LA PLAINE SAINT DENIS (93210), 1, place aux Etoiles, identifié au SIREN sous le numéro 442676904 et immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN, avec la participation du notaire soussigné, le 24 novembre 2015.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Ladite vente a été consentie sous la condition résolutoire stipulée au bénéfice exclusif de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE, de non obtention par son co-maitre d'ouvrage, la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, d'une Garantie Financière d'Achèvement délivrée conformément aux dispositions de l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, au profit tant de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE, que de l'EPA LA PLAINE DE France, que de la B.E.C.M. (garantissant elle-même les acquéreurs de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE de l'achèvement des constructions par elle édifiées) et portant sur les constructions à édifier par ladite SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES, sur les volumes qui lui ont été vendus par l'EPA LA PLAINE DE FRANCE au sein de chacun des Lots D3/D4, E et H et SILO A REHABILITER.

Par suite de l'obtention par la SCI FONCIERE DEGALE LOUVRES d'une Garantie Financière d'Achèvement délivrée conformément aux dispositions de l'article R 261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, ladite vente a été suivie d'un acte constatant la non réalisation de la condition résolutoire tenant à la non obtention par

son co-maître d'ouvrage d'une GFA dans les conditions ci-avant définies, reçu par Maître Véronique MADAR, notaire sus-nommée, le 10 décembre 2015.

Une copie authentique de ces deux actes a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2^{ème} le 23 décembre 2015, volume 2015P n° 5863.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

B) ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure du Terrain est relatée dans une note demeurée ci-jointe et annexée après mention.

ANNEXE N° 15. NOTE SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'IMMEUBLE.

DESIGNATION DES LOTS

L'IMMEUBLE objet des présentes est divisé en QUARANTE-ET-UN (41) lots numérotés de SEPT MILLE UN (7001) à SEPT MILLE QUARANTE-ET-UN (7041) inclus.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux :

- la situation des parties d'immeuble faisant l'objet de propriétés privatives,
- l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de leur propriétaire
- une quote-part indivise des parties communes générales. Cette quote-part est exprimée en / 10 000èmes.

Étant précisé :

- que les numéros des appartements se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans visés ci-après, annexés aux présentes, à l'exclusion de tout autre et notamment de tout numérotage différent pouvant être apposé sur les portes ou le sol de ces lots,
- que les indications d'accès (à droite, porte gauche, etc.) se comprennent en arrivant par l'ascenseur.

LOT NUMERO SEPT MILLE UN (7001)

Un appartement de deux pièces n°8211 situé dans le bâtiment F, escalier F, au premier étage, porte gauche comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un jardin d'hiver,

Et les cent quatre-vingt-sept / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

187 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE DEUX (7002)

Un appartement de trois pièces n°8212 situé dans le bâtiment F, escalier F, au premier étage, porte face comprenant un séjour

avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,
un dégagement et un jardin d'hiver,

Et les deux cent soixante-trois / dix millièmes dans la propriété des
parties communes générales,

ci.....

263 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TROIS (7003)

Un appartement de deux pièces n°8213 situé dans le bâtiment F,
escalier F, au premier étage, deuxième porte droite comprenant un
séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-
closet et un jardin d'hiver,

Et les deux cent six / dix millièmes dans la propriété des parties
communes générales,

ci.....

206 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE QUATRE (7004)

Un appartement de deux pièces n°8221 situé dans le bâtiment F,
escalier F, au deuxième étage, porte gauche comprenant un séjour
avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un
jardin d'hiver,

Et les cent quatre-vingt-onze / dix millièmes dans la propriété des
parties communes générales,

ci.....

191 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE CINQ (7005)

Un appartement de trois pièces n°8222 situé dans le bâtiment F,
escalier F, au deuxième étage, porte face comprenant un séjour
avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,
un dégagement et un jardin d'hiver,

Et les deux cent soixante-huit / dix millièmes dans la propriété des
parties communes générales,

ci.....

268 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE SIX (7006)

Un appartement de deux pièces n°8223 situé dans le bâtiment F,
escalier F, au deuxième étage, deuxième porte droite comprenant
un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-
closet et un jardin d'hiver,

Et les deux cent onze / dix millièmes dans la propriété des parties
communes générales,

ci.....

211 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE SEPT 7007

Un appartement de quatre pièces en duplex n°8231 situé dans le
bâtiment F, escalier F, au troisième étage, porte gauche
comprenant au troisième étage, un séjour avec cuisine, une
chambre, une salle d'eau avec water-closet, un escalier d'accès
particulier au quatrième étage et un jardin d'hiver, au quatrième
étage, deux chambres, une salle de bains, un water-closet et un
dégagement,

Et les trois cent huit / dix millièmes dans la propriété des parties
communes générales,

ci.....

308 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE HUIT (7008)

Un appartement de trois pièces en duplex n°8232 situé dans le
bâtiment F, escalier F, au troisième étage, porte face comprenant
au troisième étage, un séjour avec cuisine, une chambre, une salle

d'eau avec water-closet, un escalier d'accès particulier au quatrième étage et un jardin d'hiver, au quatrième étage, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un dégagement, Et les deux cent vingt-huit / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,
ci.....

228 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE NEUF (7009)

Un appartement de deux pièces n°8233 situé dans le bâtiment F, escalier F, au troisième étage, deuxième droite porte droite comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un jardin d'hiver, Et les deux cent quinze / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,
ci.....

215 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE DIX (7010)

Un appartement d'une pièce n°8241 situé dans le bâtiment F, escalier F, au quatrième étage, porte gauche comprenant un séjour avec cuisine et une salle d'eau avec water-closet, Et les quatre-vingt-quatorze / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,
ci.....

94 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE ONZE (7011)

Un appartement de deux pièces en duplex n°8242 situé dans le bâtiment F, escalier F, au quatrième étage, porte face comprenant au quatrième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, une entrée et un escalier d'accès particulier au troisième étage, au troisième étage, une chambre, une salle de bains avec water-closet, un dégagement et un rangement, Et les deux cent douze / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,
ci.....

212 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE DOUZE (7012)

Un appartement de deux pièces n°8243 situé dans le bâtiment F, escalier F, au quatrième étage, deuxième porte droite comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un jardin d'hiver, Et les deux cent dix-neuf / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,
ci.....

219 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TREIZE (7013)

Un appartement de quatre pièces en duplex n°8251 situé dans le bâtiment F, escalier F, au cinquième étage, porte gauche comprenant au cinquième étage, un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet, un escalier d'accès particulier au sixième étage et un jardin d'hiver, au sixième étage, deux chambres, une salle de bains, un water-closet et un dégagement, Et les trois cent dix-huit / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,
ci.....

318 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE QUATORZE (7014)

Un appartement de trois pièces en duplex n°8252 situé dans le

bâtiment F, escalier F, au cinquième étage, porte face comprenant au cinquième étage, un séjour avec cuisine, un bureau, une salle d'eau avec water-closet, un escalier d'accès particulier au sixième étage et un jardin d'hiver, au sixième étage, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un dégagement,
Et les deux cent quarante / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

240 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE QUINZE (7015)

Un appartement de deux pièces n°8253 situé dans le bâtiment F, escalier F, au cinquième étage, deuxième porte droite comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un jardin d'hiver,

Et les deux cent vingt-trois / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

223 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE SEIZE (7016)

Un appartement d'une pièce n°8261 situé dans le bâtiment F, escalier F, au sixième étage, porte gauche comprenant un séjour avec cuisine et une salle d'eau avec water-closet,

Et les quatre-vingt-dix-sept / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

97 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE DIX SEPT (7017)

Un appartement de deux pièces en duplex n°8262 situé dans le bâtiment F, escalier F, au sixième étage, porte face comprenant au sixième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, une entrée et un escalier d'accès particulier au cinquième étage, au cinquième étage, une chambre, une salle de bains avec water-closet, un dégagement et un rangement,

Et les deux cent vingt / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

220 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE DIX HUIT (7018)

Un appartement de deux pièces n°8263 situé dans le bâtiment F, escalier F, au sixième étage, deuxième porte droite comprenant un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un jardin d'hiver,

Et les deux cent vingt-sept / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

227 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE DIX NEUF (7019)

Un appartement de trois pièces n°8271 situé dans le bâtiment F, escalier F, au septième étage, porte face comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement et un jardin d'hiver,

Et les deux cent quatre-vingt-quatorze / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

294 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT (7020)

Un appartement de deux pièces n°8272 situé dans le bâtiment F, escalier F, au septième étage, deuxième porte droite comprenant

un séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un jardin d'hiver,

Et les deux cent trente et un / dix millièmes
dans la propriété des parties communes générales,
ci.....

231 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT ET UN (7021)

Un appartement de quatre pièces en duplex n°8281 situé dans le bâtiment F, escalier F, au huitième étage, deuxième porte droite comprenant au huitième étage, un séjour avec cuisine, un salon, une salle d'eau avec water-closet, une terrasse et un escalier d'accès au septième étage, au septième étage, trois chambres, une salle de bains avec water-closet, un dégagement et un jardin d'hiver,

Et les cinq cent cinquante-quatre / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,
ci.....

554 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT DEUX (7022)

Un appartement de deux pièces en duplex n°8291 situé dans le bâtiment F, escalier F, au neuvième étage, porte gauche comprenant au neuvième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet et un escalier d'accès particulier au dixième étage, au dixième étage, une chambre et un dégagement, Et les cent quatre-vingt-trois / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

183 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT TROIS (7023)

Un appartement de quatre pièces en triplex n°8292 situé dans le bâtiment F, escalier F, au neuvième étage, porte face comprenant au neuvième étage, une entrée avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec water-closet et un escalier d'accès particulier au dixième étage, au dixième étage, un séjour avec cuisine, une chambre, une salle de bains avec water-closet, un dégagement et un escalier d'accès particulier au onzième étage, au onzième étage, une chambre, une salle d'eau, un dégagement, deux terrasses et un cellier,

Et les cinq cents / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,
ci.....

500 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT QUATRE (7024)

Un appartement de quatre pièces en duplex n°8311 situé dans le bâtiment G, escalier G, au premier étage, porte gauche comprenant au premier étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, une entrée, un escalier d'accès particulier au deuxième étage et deux terrasses, au deuxième étage, trois chambres, une salle de bains avec water-closet et un dégagement, Et les trois cent quarante et un / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

341 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT CINQ (7025)

Un appartement de deux pièces en duplex n°8312 situé dans le bâtiment G, escalier G, au premier étage, à droite première porte gauche comprenant au premier étage un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, un escalier d'accès particulier au

deuxième étage et une terrasse, au deuxième étage, une chambre et un dégagement,

Et les cent cinquante-deux / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

152 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT SIX (7026)

Un appartement de deux pièces n°8313 situé dans le bâtiment G, escalier G, au premier étage, à droite deuxième porte gauche comprenant un séjour avec cuisine, une chambre et une salle d'eau avec water-closet,

Et les cent quarante et un / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

141 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT SEPT (7027)

Un appartement de trois pièces n°8314 situé dans le bâtiment G, escalier G, au premier étage, à droite troisième porte gauche comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau avec water-closet, une entrée et une terrasse,

Et les deux cent vingt et un / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

221 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT HUIT (7028)

Un appartement d'une pièce n°8315 situé dans le bâtiment G, escalier G, au premier étage, à droite porte face comprenant un séjour avec cuisine et une salle d'eau avec water-closet,

Et les quatre-vingt-quatorze / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

94 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE VINGT NEUF (7029)

Un appartement de trois pièces n°8316 situé dans le bâtiment G, escalier G, au premier étage, à droite troisième porte droite comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau avec water-closet et une terrasse,

Et les deux cent quarante-neuf / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

249 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE (7030)

Un appartement de trois pièces n°8317 situé dans le bâtiment G, escalier G, au premier étage, à droite deuxième porte droite comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau avec water-closet et une terrasse,

Et les deux cent soixante-six / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

266 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE ET UN (7031)

Un appartement de deux pièces n°8321 situé dans le bâtiment G, escalier G, au deuxième étage, à droite première porte gauche comprenant un séjour avec cuisine, une chambre et une salle d'eau avec water-closet,

Et les cent soixante-cinq / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

165 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE DEUX (7032)

Un appartement de trois pièces n°8322 situé dans le bâtiment G, escalier G, au deuxième étage, à droite deuxième porte gauche comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau avec water-closet, une entrée et un balcon,

Et les deux cent vingt-trois / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

223 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE TROIS (7033)

Un appartement d'une pièce n°8323 situé dans le bâtiment G, escalier G, au deuxième étage, à droite porte face comprenant un séjour avec cuisine et une salle d'eau avec water-closet,

Et les quatre-vingt-seize / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

96 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE QUATRE (7034)

Un appartement de trois pièces n°8324 situé dans le bâtiment G, escalier G, au deuxième étage, à droite troisième porte droite comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle d'eau avec water-closet et un balcon,

Et les deux cent cinquante-deux / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

252 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE CINQ (7035)

Un appartement de trois pièces n°8325 situé dans le bâtiment G, escalier G, au deuxième étage, à droite deuxième porte droite comprenant un séjour avec cuisine, deux chambres et une salle d'eau avec water-closet,

Et les deux cent cinquante et un / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

251 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE SIX (7036)

Un appartement de quatre pièces en duplex n°8331 situé dans le bâtiment G, escalier G, au troisième étage, à gauche porte face comprenant au troisième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, une entrée, un escalier d'accès particulier au quatrième étage et deux balcons, au quatrième étage, trois chambres, une salle de bains avec water-closet et un dégagement,

Et les trois cent quarante-cinq / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

345 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE SEPT (7037)

Un appartement de trois pièces en duplex n°8332 situé dans le bâtiment G, escalier G, au troisième étage, à droite porte gauche comprenant au troisième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, un escalier d'accès particulier au quatrième étage et un balcon, au quatrième étage, deux chambres, une salle de bains avec water-closet et un dégagement,

Et les deux cent vingt-trois / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

223 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE HUIT (7038)

Un appartement de quatre pièces en duplex n°8351 situé dans le bâtiment G, escalier G, au cinquième étage, à gauche porte face comprenant au cinquième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, une entrée, un escalier d'accès particulier au sixième étage et deux balcons, au sixième étage, trois chambres, une salle de bains avec water-closet et un dégagement, Et les trois cent cinquante-deux / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

352 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE TRENTE NEUF (7039)

Un appartement de trois pièces en duplex n°8352 situé dans le bâtiment G, escalier G, au cinquième étage, à droite porte face comprenant au cinquième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, un escalier d'accès particulier au sixième étage et deux balcons, au sixième étage, deux chambres, une salle de bains avec water-closet et un dégagement, Et les deux cent quatre-vingts / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

280 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE QUARANTE (7040)

Un appartement de quatre pièces en duplex n°8371 situé dans le bâtiment G, escalier G, au septième étage, à gauche porte face comprenant au septième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, une entrée, un escalier d'accès particulier au huitième étage et deux balcons, au huitième étage, trois chambres, une salle de bains avec water-closet et un dégagement, Et les trois cent soixante-neuf / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

369 / 10 000es

LOT NUMERO SEPT MILLE QUARANTE ET UN (7041)

Un appartement de trois pièces en duplex n°8372 situé dans le bâtiment G, escalier G, au septième étage, à droite porte face comprenant au septième étage, un séjour avec cuisine, une salle d'eau avec water-closet, un escalier d'accès particulier au huitième étage et deux balcons, au huitième étage, deux chambres, une salle de bains avec water-closet et un dégagement, Et les deux cent quatre-vingt-onze / dix millièmes dans la propriété des parties communes générales,

ci.....

291 / 10 000es

ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE :

10 000 / 10 000es

TABLEAU RECAPITULATIF
DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

Le tableau récapitulatif est établi ci-après conformément aux lois, décrets et ordonnances en vigueur sur la Publicité Foncière (article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959). Il mentionne quarante-et-un lots numérotés de SEPT MILLE UN (7001) à SEPT MILLE QUARANTE-ET-UN (7041) inclus.

N° des lots	Bât.	Esc.	Etage	Nature des lots	Quotes-parts de copropriété en 10.000èmes
7001	F	F	1	Appartement de deux pièces n°8211	187
7002	F	F	1	Appartement de trois pièces n°8212	263
7003	F	F	1	Appartement de deux pièces n°8213	206
7004	F	F	2	Appartement de deux pièces n°8221	191
7005	F	F	2	Appartement de trois pièces n°8222	268
7006	F	F	2	Appartement de deux pièces n°8223	211
7007	F	F	3/4	Appartement de quatre pièces en n°8231duplex	308
7008	F	F	3/4	Appartement de trois pièces en duplex n°8232	228
7009	F	F	3	Appartement de deux pièces n°8233	215
7010	F	F	4	Appartement d'une pièce n°8241	94
7011	F	F	4/3	Appartement de deux pièces en duplex n°8242	212
7012	F	F	4	Appartement de deux pièces n°8243	219
7013	F	F	5/6	Appartement de quatre pièces en n°8251duplex	318
7014	F	F	5/6	Appartement de trois pièces en duplex n°8252	240
7015	F	F	5	Appartement de deux pièces n°8253	223
7016	F	F	6	Appartement d'une pièce n°8261	97
7017	F	F	6/5	Appartement de deux pièces en duplex n°8262	220
7018	F	F	6	Appartement de deux pièces n°8263	227
7019	F	F	7	Appartement de trois pièces n°8271	294
7020	F	F	7	Appartement de deux pièces n°8272	231
7021	F	F	8/7	Appartement de quatre pièces en n°8281duplex	554
7022	F	F	9/10	Appartement de deux pièces en duplex n°8291	183
7023	F	F	9/10 /11	Appartement de quatre pièces en n°8292 triplex	500
7024	G	G	1/2	Appartement de quatre pièces en n°8311duplex	341
7025	G	G	1/2	Appartement de deux pièces en duplex n°8312	152
7026	G	G	1	Appartement de deux pièces n°8313	141
7027	G	G	1	Appartement de trois pièces n°8314	221
7028	G	G	1	Appartement d'une pièce n°8315	94
7029	G	G	1	Appartement de trois pièces n°8316	249

N° des lots	Bât.	Esc.	Etage	Nature des lots	Quotes-parts de copropriété en 10.000èmes
7030	G	G	1	Appartement de trois pièces n°8317	266
7031	G	G	2	Appartement de deux pièces n°8321	165
7032	G	G	2	Appartement de trois pièces n°8322	223
7033	G	G	2	Appartement d'une pièce n°8323	96
7034	G	G	2	Appartement de trois pièces n°8324	252
7035	G	G	2	Appartement de trois pièces n°8325	251
7036	G	G	3/4	Appartement de quatre pièces en duplex n°8331	345
7037	G	G	3/4	Appartement de trois pièces en duplex n°8332	223
7038	G	G	5/6	Appartement de quatre pièces en duplex n°8351	352
7039	G	G	5/6	Appartement de trois pièces en duplex n°8352	280
7040	G	G	7/8	Appartement de quatre pièces en duplex n°8371	369
7041	G	G	7/8	Appartement de trois pièces en duplex n°8372	291
Ensemble de l'immeuble:					<u>10 000</u> 10 000

NOTICE EXPLICATIVE
ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL
DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

Conformément à l'article 76 de la loi SRU du 13 Décembre 2000, modifiant l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 :

« tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002, indique les éléments pris en comparaison et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges ».

Les modalités de calcul des quotes-parts de parties communes et de charges, établies par le Cabinet ALTIUS, Géomètres-Experts, sont ci-après littéralement rapportées au Chapitre V - CHARGES.

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

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

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

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

b) En parties communes soit :

b1) en parties communes générales ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires dans les conditions du règlement de copropriété;

b2) en parties communes spéciales ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à certains groupes de copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, égale aux tantièmes de sa participation dans les charges afférentes à ces parties communes spéciales, et qui sont à l'usage ou à l'utilité de ces seuls copropriétaires, à charge pour eux de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions et conditions du règlement de copropriété;

b3) L'usage de certaines portions de parties communes peut être réservé à un groupe restreint de copropriétaires. Dans ce cas il est considéré comme équipement commun à ces lots et décrit comme tel ci-après;

Section I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont réparties différemment entre les copropriétaires suivant qu'elles font l'objet d'un usage commun à la totalité des copropriétaires ou à des groupes de copropriétaires seulement.

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

3.1 - LES PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION :

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires. Elles comprennent notamment :

- les droits liés au volume désigné ci-avant ;
- le auvent ;
- tous les aménagements et éléments d'équipement commun à caractères généraux : le compteur d'eau général, les réseaux divers et les canalisations d'égout dans la portion de leurs parcours qui n'est pas à l'usage exclusif d'un groupe de copropriétaires ou d'un copropriétaire, les clôtures, les espaces verts situés dans les parties communes, etc.

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

3.2 - PARTIES COMMUNES PARTICULIERES A UN GROUPE DE LOTS QU'ILS SOIENT COMPRIS OU NON DANS UN MEME BATIMENT

Ce sont les parties de L'IMMEUBLE qui font l'objet d'une propriété indivise entre certains lots seulement :

Il s'agit essentiellement, sans que cette liste soit limitative :

3.2.1 - PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DES LOTS DU BATIMENT F :

Les parties communes spéciales aux copropriétaires du Bâtiment F comprennent notamment :

- les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs et les ornements extérieurs des façades, **le gros œuvre** :
des dalles, des dalles des balcons ou terrasses, des planchers (à l'exclusion des revêtements de sol), de la cage d'ascenseur F, de la cage d'escalier F, de l'escalier F, des locaux techniques,
les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de toutes sortes, la toiture terrasse, l'étanchéité, et plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature gros œuvre intérieure et extérieure du bâtiment,
- les balustres et balustrades, les appuis des fenêtres, des balcons et des terrasses à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, volets, s'ils existent, qui sont parties privatives,
- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, de distribution des divers fluides et réseaux desservant exclusivement ledit bâtiment, sauf celles prises en compte par une société concessionnaire, notamment d'eau et d'électricité et s'il y a lieu, de gaz et de chauffage, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes) ou à partir de la soudure sur la canalisation principale,
- les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes), d'écoulement des eaux pluviales et ménagères,
- les gaines d'aération ainsi que leurs coffres,
- les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots,
- la toiture-terrasse,
- **l'utilisation, l'entretien, la réparation et la réfection relatifs**;
au rez-de-chaussée : du hall F, sas et local vélos, avec leurs aménagements et accessoires,
aux étages: l'escalier F de la porte du rez-de-chaussée au dernier étage inclus, les dégagements des étages, avec leurs aménagements et accessoires,
- les équipements propres au bâtiment,
- tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de tous ces copropriétaires dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale tout ce qui, rattaché au bâtiment F, n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux ; et plus généralement toutes les portions du bâtiment F considérées comme parties et choses communes par leur destination, la loi et les usages.

3.2.2 - PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DES LOTS DU BATIMENT G :

Les parties communes spéciales aux copropriétaires du Bâtiment G comprennent notamment :

- les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs et les ornements extérieurs des façades, le gros œuvre :
des dalles, des dalles des balcons ou terrasses, des planchers (à l'exclusion des revêtements de sol), de la cage d'ascenseur G, de la cage d'escalier G, de l'escalier G, des locaux techniques,
les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de toutes sortes, la toiture terrasse, l'étanchéité, et plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature gros œuvre intérieure et extérieure du bâtiment,
- les balustres et balustrades, les appuis des fenêtres, des balcons et des terrasses à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, volets, s'ils existent, qui sont parties privatives,
- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, de distribution des divers fluides et réseaux desservant exclusivement ledit bâtiment, sauf celles prises en compte par une société concessionnaire, notamment d'eau et d'électricité et s'il y a lieu, de gaz et de chauffage, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes) ou à partir de la soudure sur la canalisation principale,
- les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes), d'écoulement des eaux pluviales et ménagères,
- les gaines d'aération ainsi que leurs coffres,
- les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots,
- la toiture-terrasse,
- l'utilisation, l'entretien, la réparation et la réfection relatifs:
au rez-de-chaussée : du hall G, sas et local vélos, avec leurs aménagements et accessoires,
au troisième étages: le local technique V.M.C., la toiture terrasse et les jardinières, avec leurs aménagements et accessoires,
aux étages: l'escalier G de la porte du rez-de-chaussée au dernier étage inclus, les dégagements des étages, avec leurs aménagements et accessoires,
- les équipements propres au bâtiment,
- tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de tous ces copropriétaires dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale tout ce qui, rattaché au bâtiment G, n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux ; et plus généralement toutes les portions du bâtiment G considérées comme parties et choses communes par leur destination, la loi et les usages.

3.2.3 DEFINITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les parties communes spéciales sont affectées à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires. Il en est ainsi, d'un espace commun à deux ou plusieurs copropriétaires, de certains locaux qui, de par leur situation, ne peuvent être utilisés que par certains copropriétaires seulement. Ils sont répartis différemment entre les copropriétaires suivant qu'ils font l'objet d'un usage commun à la totalité des copropriétaires ou à des groupes de copropriétaires seulement.

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

• l'ascenseur F desservant les lots SEPT MILLE UN (7001) à SEPT MILLE VINGT-TROIS (7023) inclus comprenant :

- l'ascenseur lui-même, ses agrès et accessoires, la machinerie.

Les parties communes spéciales ci-dessus décrites feront l'objet d'une répartition de charges entre les seuls propriétaires concernés, conformément à la colonne « Asc. F » du tableau de répartition figurant ci-après.

• l'ascenseur G desservant les lots SEPT MILLE VINGT-QUATRE (7024) à SEPT MILLE QUARANTE-ET-UN (7041) inclus comprenant :

- l'ascenseur lui-même, ses agrès et accessoires, la machinerie.

Les parties communes spéciales ci-dessus décrites feront l'objet d'une répartition de charges entre les seuls propriétaires concernés, conformément à la colonne « Asc. G » du tableau de répartition figurant ci-après.

3.2.4. - PARTIES COMMUNES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES : BOUTS DE COULOIRS

Par dérogation à la définition qui précède, la partie de couloir ou de dégagement qui distribue exclusivement des locaux privatifs est une partie commune spéciale des copropriétaires de ces locaux.

Tant que cette partie de couloir ou dégagement restera accessible à tous les copropriétaires, elle sera entretenue comme une partie commune générale et sera soumise aux mêmes règles d'utilisation et de décisions.

Dans le cas où les lots, composés de tous les locaux donnant sur un couloir ou dégagement, appartiendraient à un seul copropriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer une porte ou une séparation en tête de ce couloir ou dégagement, sous réserve que cette dernière ait le même aspect que les autres portes ou séparations de même nature et sous réserve du respect des règlements administratifs, de sécurité ou autres. Les charges de cette partie de couloir ou de dégagement lui incomberont alors exclusivement.

Préalablement à toute cession séparée de lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte ou séparation comme indiqué à l'alinéa précédent, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le couloir ou dégagement, et, si besoin est, refaire à ses frais la peinture ou les revêtements de l'ensemble du couloir ou dégagement, de façon à restituer à celui-ci une présentation homogène.

Les travaux visés aux deux alinéas précédents ne sont pas soumis à l'autorisation de copropriétaires ou d'Assemblée de copropriétaires.

Le Syndic devra en être informé un mois avant leur réalisation. Ces travaux devront être réalisés sous le contrôle du syndic et/ou de l'architecte de l'immeuble si besoin est.

3.2.5 Enfin d'une façon générale, toute chose réservée à l'usage exclusif et particulier d'un groupe de lots.

3.3 – Parties communes spéciales aux propriétaires des lots issus de la division d'un même lot

En cas de division d'un lot comprenant à l'origine un local ou un ensemble de locaux, les parties de ces locaux et leurs éléments d'équipement qui seront affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division constitueront des parties communes spéciales qui seront l'objet d'une propriété indivise et particulière entre les propriétaires des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes générales attachées à ces lots.

3.4 - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

Sont réputés accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol.
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives le cas échéant nécessaires.

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

Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

1) Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier d'un copropriétaire..

Sous réserve des obligations relatives à certains d'entre eux, contenues dans le règlement de copropriété, les aménagements et équipements définis ci-après, situés à l'intérieur d'un lot ou à l'usage exclusif d'un propriétaire, constituent des parties privatives.

Ces parties comprennent notamment pour chacun des locaux privés mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énumération, purement énonciative soit limitative :

- les revêtements des sols, les revêtements des murs et plafonds ainsi que les ornements et décorations dont ils peuvent être agrémentés ;
- les revêtements superficiels des balcons et des terrasses accessibles, (s'il existe des revêtements superficiels, et s'il y a lieu, les revêtements intérieurs de leurs garde-corps) affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité lorsqu'elle existe (ou même du revêtement superficiel s'il fait office d'étanchéité) et des "balustrades de protection" ou "garde-corps" qui sont parties communes au bâtiment;
- les aménagements et plantations réalisés sur les balcons ou terrasses affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire constitueront des parties privatives pour le copropriétaire qui en a l'usage;
- les portes et menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrée, les fenêtres, leurs chambranles, leur châssis, leurs accessoires et d'une façon générale, les ouvertures des locaux privés, les barres d'appui, les volets, s'ils existent;

- les cloisons intérieures séparatives des diverses pièces. En ce qui concerne les murs séparatifs de deux lots, ils appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots. Les murs qui séparent les lots des parties communes et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune à tous les copropriétaires à l'exception toutefois des enduits et décorations à l'usage exclusif d'un propriétaire ;

- les tuyaux, canalisations ou réseaux affectés à l'usage exclusif du local pour la distribution intérieure des divers fluides et la vidange, jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes, (non compris lesdits robinets) et jusqu'aux chutes et descentes ; (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas, ils constitueraient eux-mêmes des parties communes) ;

- les appareils et canalisations intérieures du chauffage propres au local, les radiateurs et leurs robinets de réglage ;

- les installations sanitaires et hygiéniques, les rangements, la serrurerie, la robinetterie, tout ce qui concerne la décoration, peinture, boiserie ;

- les installations des cuisines (évier, meubles de cuisine et appareils ménagers, etc.) et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune,

- l'installation électrique de chaque lot, les sonneries et installations téléphoniques, le poste intérieur de l'interphone/vidéophone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation, les branchements au réseau commun de distribution de la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;

- et d'une manière générale, tout ce qui se trouve inclus à l'intérieur des locaux ou qui leur est affecté et dont chacun a l'usage exclusif, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque copropriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

2) Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Il est ici rappelé que les balcons et terrasses, bien que confiées en jouissance exclusive à un lot privatif, restent partie commune pour ce qui concerne leur gros œuvre, leur étanchéité et leur revêtement d'origine. Il en est de même du sol des jardins privatifs.

Section III - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Les murs non porteurs et les cloisons ou autres éléments séparant des locaux appartenant à des propriétaires différents seront mitoyens entre ceux-ci.

2) Les parties communes ou privatives 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.

Notamment, les propriétaires des lots privatifs devront supporter l'existence de toutes canalisations ou gaines, qu'elles qu'en soient la nature et la destination, qui se trouveraient dans leurs locaux.

Section IV - REUNION ET DIVISION DE LOTS - JOUISSANCE PRIVATIVE DE PARTIES COMMUNES

Jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, le Requérant procédera librement aux réunions et division de lots lui appartenant, sans aucune intervention des acquéreurs ni d'une assemblée générale des copropriétaires.

Ces réunion et division pourront entraîner de légères modifications à l'assiette des parties privatives et des parties communes par exemple par la privatisation d'un couloir ou au contraire par la transformation en parties communes d'un couloir privatif.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE 4 - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 1 - GENERALITES

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.

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, sauf à justifier d'une carence du syndic relative à la mise en sécurité de l'immeuble constituant une faute grave de nature à engager sa responsabilité.

ARTICLE 2 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de L'IMMEUBLE dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de L'IMMEUBLE, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de L'IMMEUBLE, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

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 articles 25 et 30 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au moins quinze 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, dans les conditions fixées par l'article 36 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée.

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION .

a) L'IMMEUBLE est destiné à titre principal à usage d'habitation.

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

Il est expressément précisé qu'aucune activité culturelle, cultuelle, politique et/ou syndicale ne pourra être exercée dans l'IMMEUBLE.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée (telle que locations en meublé professionnel LMP ou location en meublé non professionnel LMNP), de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

b) Par ailleurs, le Requéran se réserve la faculté d'affecter un ou plusieurs lots à usage d'appartement témoin ou de bureau de vente jusqu'à la vente du dernier lot.

c) En outre, et sous réserve des autorisations administratives nécessaires, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de L'IMMEUBLE.

d) Les sièges de Sociétés ou les domiciliations pour le Registre du Commerce et des Sociétés pourront être établis conformément aux dispositions de l'article 2 de la Loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984, dans les logements à condition que ces Sociétés n'y emploient pas un personnel dont le nombre serait incompatible avec la destination de l'immeuble et sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire intéressé.

e) Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

f) 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.

3° - UTILISATION DES FENETRES, BALCONS, LOGGIAS et TERRASSES

I. Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons, terrasses, loggias devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils auront à leur charge, l'entretien complet et les éventuelles réfections du revêtement extérieur desdits ouvrages.

Ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment). Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui se révéleront nécessaires.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

II. Il ne pourra jamais être étendu de linge en extérieur, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons, loggias et terrasses et notamment toute antenne parabolique de réception radioélectrique, sauf motif sérieux et légitime.

III. Les vases à fleurs devront être fixés à l'intérieur des balcons, loggias ou terrasses et reposer sur des dessous étanches, de manière à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.
Les bacs à fleurs ne devront pas déborder à l'extérieur de la façade ou à l'extérieur des balcons, loggias ou terrasses.

IV. Il est formellement interdit de clore les balcons, loggias terrasses par quelques matériaux que ce soit, sauf accord de l'assemblée générale et obtention des autorisations administratives nécessaires.
Il ne pourra pas être posé de canisse ou tous autres matériaux du même genre afin de ne pas altérer l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses, loggias ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie de l'immeuble. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic, du conseil syndical et de l'architecte de l'immeuble.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être retirés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

V. Les propriétaires bénéficiant de la jouissance privative de balcons, loggias et/ou terrasses ne pourront les utiliser comme débarras ni y entreposer des vélos ou autres meubles en dehors de mobilier de jardin exclusivement. Toutes constructions même légères ou provisoires sont strictement interdites.

Il ne pourra, à ce sujet, être déposé aucun objet pouvant nuire à la solidité de L'IMMEUBLE et à son étanchéité.

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.

Les copropriétaires ayant la jouissance privative d'un balcon, loggia ou d'une terrasse situés au-dessous d'exutoires d'eau, de balcons, loggias ou terrasses supérieurs devront supporter les conséquences de cette situation.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement. Aucun percement ou scellement ne pourra être fait.

Les copropriétaires des lots comportant des terrasses et ou balcons à usage privatif 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 présence d'un complexe d'étanchéité, il sera veillé à ne pas le percer ou l'endommager. A défaut, sa réfection sera présumée à la charge du copropriétaire concerné.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

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

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

Il est interdit de procéder à des barbecues sur les balcons, loggias et terrasses

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

4°/ - LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra déposer les clefs de ses locaux privatifs entre les mains d'une personne résidant effectivement dans l'immeuble ou, à défaut, entre les mains du syndic ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation de L'IMMEUBLE. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans ces locaux en cas d'urgence.

Pendant les périodes de livraison et d'après livraison de l'ensemble immobilier, le dépôt des clefs entre les mains d'une personne visée à l'alinéa précédent implique que l'autorisation de pénétrer dans le local correspondant est donnée par l'occupant.

5°/ - HARMONIE - ASPECT

Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de L'IMMEUBLE. Il est interdit de fixer des éléments sur les façades de l'immeuble (tel par exemple que boîtiers d'alarmes, bacs à fleurs suspendus aux sous faces des balcons ou en applique sur les façades, éclairage extérieurs...) de nature à dévaloriser et abîmer l'aspect des façades de l'ensemble immobilier.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que le modèle unique soit adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic ; cette teinte devra être choisie en harmonie avec les façades et les menuiseries. Ces stores seront posés soit en retrait contre la façade en cas de présence de balcons, soit dans les embrasures des fenêtres.

Pour la pose de volets roulants sur les baies vitrées non équipées à la livraison de l'ensemble immobilier, ceux-ci devront être conformes au modèle et à la couleur de

ceux existant à l'origine de la construction. Il en sera de même en cas de remplacement. Les ouvrages avec coffres visibles de l'extérieur pour les volets roulants sont prohibés.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées individuellement mais seulement au niveau d'une cage d'escalier toute entière.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical et l'architecte de l'immeuble, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme choisi par l'Assemblée Générale.

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

6°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES - ENSEIGNES - PANNEAUX

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

a) Toute enseigne, réclame, panneau, affiches, ou publicité de caractère professionnel ou commercial est en principe interdite.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur la façade de l'immeuble, sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, et dans le hall d'entrée, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic.

b) Par ailleurs, l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot, est autorisée.

c) La Société comparante aura la possibilité d'apposer sans autorisation particulière tout panneaux annonçant la vente ou location des locaux restant lui appartenir dans L'IMMEUBLE, sur la façade et dans les parties communes, sans indemnité.

7°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

I. Avant la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire (conformité administrative), les acquéreurs ou occupants ne devront faire effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de celle-ci.

II. Après la délivrance de la conformité administrative, chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra en aviser le syndic un mois avant le début des travaux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le syndic pourra exiger que ces travaux soient soumis préalablement à l'accord de l'assemblée générale comme affectant les parties communes et/ou que ces travaux soient exécutés sous la

surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux, et imposer des mesures propres à limiter les troubles de jouissance qui pourront résulter de l'exécution des travaux.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait 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.

Il devra veiller également à respecter les normes acoustiques et thermiques en vigueur et ne pas diminuer celles de l'immeuble initialement livré.

Il devra, le cas échéant, souscrire les assurances prévues par la loi pour ces travaux.

III. Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions ci-après fixées.

IV. Modifications des revêtements de sol

Dans le cas où l'acquéreur d'un lot désirerait, après l'achèvement des travaux, modifier les revêtements de sols dur et souple dans tout ou partie des biens lui appartenant, le REQUERANT entend attirer expressément son attention sur les points suivants :

- Le Requérent maître de l'ouvrage garantira à ses acquéreurs l'isolation phonique au sens de l'article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- le Requérent précise que L'IMMEUBLE qui sera édifié répond à la réglementation applicable en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation au sens des arrêtés du 28 Octobre 1994.

Il est précisé sur ce point que les revêtements de sol souples et les revêtements de sols durs avec isolants phoniques participent de façon essentielle au respect de la réglementation précitée.

En conséquence, le copropriétaire devra dans l'hypothèse où il modifierait les revêtements de sols, le faire dans le strict respect de la réglementation visée ci-dessus et des règles du présent règlement de copropriété, faute de quoi, il pourrait voir sa responsabilité engagée pour trouble de jouissance par la copropriété ou certains des copropriétaires.

V. Toutes modifications relatives à l'isolation thermique ne devront en aucun cas remettre en cause la certification « RT 2012 » dont bénéficient les différents bâtiments composant la copropriété.

8°/ - SECURITE - SALUBRITE

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

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

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

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

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

Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III. - Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de L'IMMEUBLE. L'utilisation d'appareils à combustion lente (chauffage à huile, poêles, chauffage au fuel etc...) est formellement interdite.

En cas d'absence pendant la saison froide et si le syndic en fait la demande, les copropriétaires seront tenus de maintenir dans leurs locaux un niveau de chauffage permanent afin d'éviter une perturbation de l'équilibre thermique des appartements.

IV. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

9°/ - TRANQUILLITE

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

L'usage de tous appareils audiovisuels etc... 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 pour les voisins.

Les copropriétaires devront respecter les termes de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et des textes subséquents relatifs à la lutte contre le bruit.

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

En outre, il est ici rappelé que l'usage des appareils de radio, téléviseur, chaînes Hi-fi, magnétophones, électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il trouverait sa source à l'intérieur des lots privatifs.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils de quelque genre que ce soit, qui 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.

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

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

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de L'IMMEUBLE.

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

Les appareils électriques devront être antiparasités.

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

Après l'achèvement de l'immeuble, 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.

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

10°/ - ANIMAUX

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux domestiques sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien ou propriétaire.

Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes tant générales que spéciales et créer des nuisances.

Tout élevage d'animaux est interdit

11°/ - ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances 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.

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

12°/ - VENTILATION

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

Les entrées et sorties d'air ne devront en aucun cas être obturées et devront être régulièrement entretenues afin d'éviter les perturbations du fonctionnement du système de ventilation.

13°/ - RESPONSABILITE

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

14°/ - SURCHARGE DES PLANCHERS

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charges des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

15°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - 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...

Le syndic pourra accéder aux toitures par les accès skydômes des escaliers des parties communes pour assurer l'entretien des équipements en toiture (VMC, panneaux...), et de la végétalisation.

Le ou les copropriétaire(s) des commerces pourra(ont) accéder en toiture pour l'installation et l'entretien de tous éléments d'équipements nécessaire à leur fonctionnement.

B/ - 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.

Indépendamment des dispositions du 4°/- ci-dessus, 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.

C/ - 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.

D'une manière générale, les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe.

16°/ - JARDINS EN JOUISSANCE PRIVATIVE

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté. Ils pourront jouir de ceux-ci de manière à ne causer aucun préjudice aux autres copropriétaires.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage (seront notamment exclues les plantations de potager et/ou arbres fruitiers).

L'installation de mobilier de jardin sera tolérée à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'immeuble et du site.

L'installation de canisses ou équivalent est interdite

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les

parties en pleine terre, sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Pour les jardins sur dalle, sont interdites toutes plantations pouvant porter atteinte à l'étanchéité (bambou...)

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de L'IMMEUBLE comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Les clôtures mitoyennes à deux jardins (grillage ou muret) sont entretenues à frais communs par les copropriétaires concernés.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres se trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que cela sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation.

Toute construction comme toute modification des mouvements de terre y est strictement interdite.

Il est interdit d'étendre du linge dans les jardins.

Le gazon devra être arrosé et tondu en temps utile pour être maintenu ras (à l'anglaise) de manière à concourir avec les plantations à donner à l'ensemble immobilier un aspect harmonieux.

La hauteur des haies vives clôturant les jardins sera limitée à 1m80.

Chaque jardin privatif devra souffrir le cas échéant, tout passage pour entretien, réfection et extension de tous les réseaux souterrains (eaux potables, usées, pluviales, électricité, téléphone, basse tension, éclairage public, services de sécurité..., ladite énumération n'étant pas limitative). De la même manière, chaque jardin privatif devra souffrir tout droit de tour d'échelle et de passage pour permettre l'entretien, la réfection et les travaux de ravalement des façades des bâtiments, et d'une manière générale de toute les parties communes.

En cas de manquement aux obligations ci-dessus, le copropriétaire concerné pourra être mis en demeure de mettre son jardin en conformité par le Syndic au moyen d'une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'exécution, le Syndic pourra prendre toute mesure, afin de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, lequel devra laisser le libre accès des jardins à toute personne chargée par le Syndic de l'entretien de ceux-ci en cas de défaillance.

ARTICLE 3 - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1° - GENERALITES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 1 du présent chapitre 4.

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

2°/ - ENCOMBREMENT

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

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de L'IMMEUBLE.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

f) 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.

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE - ANTENNE

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est en principe interdite sauf ce qui est stipulé CHAPITRE 4, article 2, paragraphe - 6°/.

Le REQUERANT se réserve la faculté d'installer des panneaux publicitaires dans les parties communes jusqu'à la vente du dernier lot.

II. L'immeuble sera relié au réseau hertzien, et pré-équipé de façon compatible au raccordement ultérieur au réseau câblé.

Le raccordement sera décidé par l'assemblée générale, le cas échéant.

Un contrat cadre de télé service serait alors souscrit par le syndic, pour le compte de la copropriété.

Ce contrat s'imposera aux copropriétaires, qui devront le respecter.

Le coût de cet abonnement sera réparti à parts égales entre tous les propriétaires d'appartements.

En conséquence, les installations d'antennes, paraboles ou de dispositifs particuliers extérieurs individuels de radiotélévision ne seront pas autorisés.

En outre, dans le cas où les copropriétaires souhaiteraient disposer d'un équipement de réception satellite, il appartiendrait à la copropriété de décider en assemblée générale de l'installation d'un complexe collectif de réception satellite.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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

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

Il sera installé dans chaque hall d'entrée des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 8°/- de l'article 2 du présent chapitre 4.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs dans les espaces verts de l'ensemble immobilier.

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

6°/ - DROIT A L'IMAGE

Le REQUERANT se réserve 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.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

2°/ - Les copropriétaires et occupants de L'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.

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

4°/ Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables pouvant résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

5°/ 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, pour cause de force majeure, ou en cas de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

CHAPITRE 5 - CHARGES DE L'IMMEUBLE

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.

Période transitoire - bureau de vente - logements témoins

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.

GENERALITES

Les dispositions du présent paragraphe 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 que devra en supporter chacun des lots.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre les charges générales et les différentes catégories de charges spéciales pourra être effectuée 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 et d'eau afférentes aux halls, escaliers, circulations, aux ascenseurs, etc., 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 de 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.

NOTICE EXPLICATIVE

ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL DES TANTIEMES DE COPROPRIETE ET DES QUOTES-PARTS DE CHARGES

Conformément à l'article 76 de la loi SRU du 13 Décembre 2000, modifiant l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 :

« tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002, indique les éléments pris en comparaison et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges ».

Les modalités de calcul des tantièmes de copropriété et des quotes-parts de charges, établies par le Cabinet ALTIUS, Géomètres-Experts Associés, sis à DRANCY (Seine Saint Denis), 42, rue Marcelin Berthelot, sont ci-après littéralement rapportées :

"- Modalités de détermination des tantièmes de copropriété et des quotes-parts de charges

En application de l'article 76 de la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dans les termes suivants : « Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges », il est précisé que les quotes-parts de charges attachées à chacun des lots créés aux présentes ont été déterminées par le Cabinet ALTIUS Géomètres-Experts associés susnommé, conformément aux principes détaillés ci-après :

- la superficie d'un lot ou d'une partie de lot, prise en compte pour la détermination des tantièmes de copropriété et des quotes-parts de charges est une superficie projetée calculée d'après les indications des plans fournis par le demandeur ou son représentant dans le cas de bâtiments à construire ou en cours de construction à cette date,

- la superficie projetée, en ce qui concerne les locaux vendus bruts de gros œuvre par nature s'obtient à partir de la précédente après déduction de la superficie occupée par les éléments à caractère commun ou mitoyen (murs, piliers et éléments constitutifs du gros œuvre, gaines et locaux techniques, cages et emmarchement d'escalier, trémies d'ascenseur, etc.), de la superficie des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre et de la superficie des ébrasements de porte et fenêtre,

- la superficie projetée en ce qui concerne les locaux vendus aménagés par nature (habitation, etc.) et la superficie projetée utile, en ce qui concerne les annexes (emplacements de stationnement, loggias, terrasses, balcons, jardins, sas d'entrée privatifs, etc.) s'obtiennent en déduisant de la précédente la superficie occupée par les éléments de séparation fixes à caractère privatif (cloisons y compris ébrasement des portes, coffrages, etc.).

La superficie pondérée résultant de l'application aux superficies précédentes (article « modalités de détermination des tantièmes de copropriété et des quotes-parts de charges ») de coefficients appropriés à la consistance (qualité de la construction, type de local, etc.) et à la situation (emplacement, accès, étage, orientation, etc.) des locaux permet le calcul des charges générales conformément aux stipulations des articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965.

La répartition des charges sera effectuée par le syndic selon les modalités imposées par le règlement de copropriété et, sauf décision contraire ou modificative adoptée par l'assemblée générale, conformément au tableau ci-après, étant entendu que les mêmes critères sont utilisés conformément aux stipulations des articles précités en ce qui concerne le calcul des charges spéciales par bâtiment qui sont des charges générales après déduction des éventuelles parties de lots annexes (jardins privatifs et emplacements de stationnements en pleine terre) ne faisant pas physiquement partie du bâtiment.

Les charges spéciales sont calculées au regard de l'utilité présentée pour chaque lot étant entendu que :

- tous les lots ayant un accès principal ou secondaire par une partie commune, participent à l'entretien de cette partie commune au prorata de leurs tantièmes de charges.
- les lots n'ayant aucun accès par (ou à) une partie commune spéciale formant élément d'équipement commun sont exempts de toute participation à l'entretien de celle-ci.

Les charges spéciales relatives aux parties communes spéciales sont calculées selon le critère de l'utilité de la façon suivante :

. Pour les charges spéciales d'ascenseurs, le nombre d'occupant théorique de chaque local desservi, pondéré par un coefficient d'étage a été affecté au lot correspondant, les cumuls ont ensuite été ramenés par une règle de trois à 10 000 tantièmes.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES COEFFICIENTS UTILISÉS

A- CONSISTANCE DES LOTS

Coefficient de Nature

Lot	Coefficient
Appartements	1.00
Balcon	0.15
Terrasse	0.20 à 0.35
Jardin d'hiver	0.60

Coefficient de Hauteur sous plafond

Hauteur sous plafond Borne inférieure	Hauteur sous plafond Borne supérieure	coefficient
2.50	2.60	1.00

Pour calculer le coefficient, la formule suivante est utilisée : $K = 1 + \frac{(A-B)}{2B}$

Avec A : hauteur réelle et B : hauteur normale pour la plupart des appartements.

B- COEFFICIENTS DE SITUATIONCoefficient d'étage

Niveau	Coefficient avec ascenseur
1	1.00
2	1.02
3	1.04
4	1.06
5	1.08
6	1.10
7	1.12
8	1.14
9	1.16
10	1.18
11	1.20

Vue, éclairement et ensoleillement

Exposition Nord	0.98
Exposition Sud	1
Autre exposition	0.99

NB : Les coefficients sont utilisés compte tenu de la situation de la pièce de vie : séjour ou salon.

C- COEFFICIENTS DE CALCUL DES CHARGES D'ASCENSEURS

Niveau	Coefficient d'étage
1	0.80
2	1.00
3	1.10
4	1.20
5	1.30
6	1.38
7	1.45
8	1.52
9	1.59

Nombre d'habitants théoriques :

Le nombre d'habitants théoriques se déduit :

- pour les locaux d'habitation : du nombre de pièces principales plus une ou du nombre de pièces principales et des pièces supplémentaires autres que les pièces d'eau et circulations plus une ou/et par analogie entre logements de même type.

Au règlement de copropriété, sera annexé le tableau de répartition des charges de la copropriété ci-après."

ARTICLE 5 - CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES

A) CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES

1° - DEFINITION

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

Elles comprendront notamment sans que cette énonciation soit limitative :

1) Les frais d'aménagement, d'entretien et de remplacement des abords, et, s'il y a lieu, des clôtures de l'ensemble immobilier (jardinières, plantations, décorations florales et autres, appareils d'éclairage extérieurs, éléments d'équipement etc.), des espaces extérieurs et espaces verts.

2) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection relatifs aux conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines, accessoires (têtes et souches, branchements, etc.) ne faisant pas l'objet d'une spécialisation des charges, depuis les canalisations ou branchements publics jusqu'aux branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties privatives (non compris lesdits branchements).

3) Les frais et dépenses d'administration et de gestion des parties communes qui rentrent dans l'objet du syndicat :

- rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et, s'il y a lieu, du Conseil Syndical, honoraires de l'architecte et autres techniciens de la copropriété sous réserve des dispositions ci-après ;
- dépenses de toutes natures afférentes au personnel affecté au service général de la copropriété, nettoyage, entretien, surveillance des éléments susvisés, etc. (sous réserve de la ventilation de ces dépenses en fonction de la spécialisation des charges prévue au règlement, comme il est dit ci-dessus).

4) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractées par le syndic dans les conditions et en application des dispositions ci-après, qui ne seraient pas passés en charges particulières.

5) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales ou même ceux afférents à l'immeuble en général, tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

6) La quote-part des dépenses de l'union des syndicats dont pourrait faire partie le syndicat.

7) La quote-part des charges incombant au Volume SEPT (7) au titre des servitudes et charges stipulées aux termes de l'état descriptif de division en volumes, y compris les charges d'AFUL, sauf pour celles faisant l'objet d'une répartition à titre de charges spéciales.

Et, d'une façon générale, les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales ci-dessus ou consécutives à leur utilisation, ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière de charges.

2°/ - REPARTITION

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, tel que celles-ci sont indiquées au tableau de répartition figurant ci-après.

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

B) CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT F

1°/ - DEFINITION

Sont spéciales aux copropriétaires du bâtiment F toutes les charges qui résultent de la conservation, de l'entretien ou du remplacement des choses ou parties qui sont communes aux seuls copropriétaires du bâtiment F.

Elles comprendront notamment sans que cette énonciation soit limitative :

1) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction du gros œuvre du bâtiment F : éléments porteurs verticaux et horizontaux.

2) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction relatifs :

- aux toitures, aux terrasses, aux balcons du bâtiment F (même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire),

- aux façades et aux murs extérieurs du bâtiment F avec leurs ornements, décorations, éléments extérieurs,

- aux balustrades, garde-corps ou parapets des fenêtres, terrasses, sans distinction,

- aux planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,

3) les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation, de réfection relatifs au hall F, escalier F, sas, dégagements et local vélos réservés à l'usage particulier des copropriétaires du bâtiment F.

Et, d'une façon générale, les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes spéciales ci-dessus ou consécutives à leur utilisation, ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière de charges.

2°/ - REPARTITION

Les charges communes spéciales seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment F, tel que celles-ci sont indiquées au tableau de répartition figurant ci-après.

C) CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT G

1°/ - DEFINITION

Sont spéciales aux copropriétaires du bâtiment G toutes les charges qui résultent de la conservation, de l'entretien ou du remplacement des choses ou parties qui sont communes aux seuls copropriétaires du bâtiment G.

Elles comprendront notamment sans que cette énonciation soit limitative :

1) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction du gros œuvre du bâtiment G : éléments porteurs verticaux et horizontaux.

2) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction relatifs :

- aux toitures, aux terrasses, aux balcons du bâtiment G (même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire),

- aux façades et aux murs extérieurs du bâtiment G avec leurs ornements, décorations, éléments extérieurs,

- aux balustrades, garde-corps ou parapets des fenêtres, terrasses, sans distinction,

- aux planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,

3) les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation, de réfection relatifs aux hall G, escalier G, sas, dégagements et local vélos réservés à l'usage particulier des copropriétaires du bâtiment G.

Et, d'une façon générale, les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes spéciales ci-dessus ou consécutives à leur utilisation, ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière de charges.

2°/ REPARTITION

Les charges communes spéciales seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment G, tel que celles-ci sont indiquées au tableau de répartition figurant ci-après.

D) 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 (peinture, 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, des parties communes spéciales à un bâtiment ou des parties privatives.

Les frais correspondants seront répartis à titre de charges communes générales entre tous les copropriétaires intéressés.

Bien entendu, les frais de réfection afférents à des parties privatives seront à la charge exclusive du propriétaire desdites parties.

ARTICLE 6 - CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

A) CHARGES AFFERENTES AUX ASCENSEURS

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes aux ascenseurs comprendront :

a) l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leur mécanisme, agrès et de tous ses accessoires, l'entretien et la réparation de leur cage et de leurs locaux techniques.

b) les frais de fonctionnement de ces appareils, consommation d'électricité, entretien périodique, s'il y a lieu acquisition ou location de compteurs, etc. Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par leur fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

2°/ - REPARTITION

Les charges ci-dessus définies feront l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires des locaux desservis, conformément aux colonnes "Asc. F" et "Asc. G" du tableau de répartition figurant ci-après.

B) CHARGES COMMUNES SPECIALES D'EAU FROIDE

1°/ DEFINITION

Les charges d'eau froide comprennent :

- Le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement, studio ou autre local intéressé ;
- La redevance pour la location du compteur général et les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la (ou des) canalisation(s) principale(s) y compris les frais de maintenance.

2°/ - MISE EN APPLICATION

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement, studio ou autre local intéressé est décidée par l'assemblée générale à la majorité prévue par le présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales des différents lots desservis au sens du présent règlement.

Jusqu'à l'installation, dans la totalité des lots intéressés des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties en fonction des tantièmes généraux des différents lots desservis par la distribution d'eau froide.

3°/ - REPARTITION

Dans l'hypothèse prévue ci-dessus, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement, studio ou autre local, quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général sera répartie entre tous les lots au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux.

C) - CHARGES RELATIVES AU CHAUFFAGE CENTRAL COLLECTIF ET A LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE COLLECTIVE

1°/ - TEXTES DE REFERENCE

Les charges de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective en tant que service collectif fourni par un élément d'équipement commun, sont régies par l'article 10, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; amendé par les prescriptions des articles R.131-2 à R.131-7 du code de la construction et de l'habitation modifiés par le décret n° 91-999 du 30 septembre 1991 et complété par l'arrêté ministériel du même jour.

2°/ - DEFINITION

Les charges de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective se répartissent en deux catégories :

a) Les frais de combustible ou d'énergie dont la répartition doit se faire suivant les prescriptions de l'ensemble des textes cités au 1°) ci-dessus.

b) Tous les autres frais qui comprennent :

⇒ Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'installation de chauffage central jusqu'aux branchements des radiateurs individuels, de la chaudière et de ses accessoires, du local de chaufferie, des conduits de fumée et de ventilation propres à la chaufferie.

⇒ Les dépenses nécessitées par l'achat des ingrédients divers pour l'entretien.

Cette liste n'étant qu'énonciative et non limitative

Il est ici rappelé que les charges de chauffage et eau chaude sanitaire comprendront la quote-part des charges incombant au Volume 7 au titre de la servitude pour le raccordement au réseau d'alimentation en chauffage et eau chaude sanitaire, constituée aux termes de l'état descriptif de division en volumes du 24 novembre 2015, et relatée ci-dessus.

La répartition de ces frais autres que combustible et énergie obéit intégralement aux seules prescriptions de l'article 10, alinéa 1° de la loi du 10 juillet 1965 (critère d'utilité).

3°/ - REPARTITION

I) - Dans tous les immeubles où la pose de compteurs individuels de chaleur n'est pas prévue ou rendue obligatoire par l'application des textes cités au 1°) ci-dessus, la totalité des frais combustibles et autres sera répartie dans les proportions indiquées ci-après ; calculées au prorata des volumes chauffés et suivant les critères d'utilité de l'article 10 de la loi de 1965 conformément à la colonne "Chauffage/ECS" du tableau de répartition figurant ci-après.

II) - Dans les immeubles où les locaux chauffés sont pourvus (volontairement ou par obligation légale) de dispositifs de comptage individuel de chaleur, il y a lieu de distinguer :

1) Les dépenses de combustible ou d'énergie.

a) Les frais individuels (50% ou plus du total des dépenses suivant décision du syndicat des copropriétaires prise comme indiqué ci-après) qui sont répartis en fonction des indications fournies par les appareils de mesure de chaleur.

b) Les frais communs dont le montant représente 50% au maximum des dépenses de combustible.

L'assemblée générale des copropriétaires ayant la possibilité de décider à la majorité relative des présents ou représentés, la part de ces frais communs :

⇒ Entre 25 et 50% pour les immeubles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 1988,

⇒ Entre 0 et 50% pour les immeubles postérieurs au 31 décembre 1988.

Nota : La première assemblée générale des copropriétaires devra prévoir dans son ordre du jour la fixation de ce pourcentage.

2) Les autres dépenses définies ci-avant

La part de dépenses de combustible classée en frais communs par l'assemblée des copropriétaires ainsi que toutes les autres dépenses seront réparties dans les proportions indiquées ci-après ; calculées au prorata des volumes chauffés et suivant les critères d'utilités de l'article 10 de la loi de 1965 sont répartis conformément aux indications du tableau de répartition figurant à l'article 1.6.3. ci-après.

4°) - OBSERVATIONS

Les charges communes de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés.

Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

TABEAU RECAPITULATIF DE REPARTITION DES CHARGES

N° des lots	Charges Générales	Bât. F	Bât. G	Asc. F	Asc. G	Chauffage et ECS
7001	187	329	-	241	-	191
7002	263	462	-	322	-	273
7003	208	362	-	241	-	191
7004	191	336	-	302	-	191
7005	268	471	-	402	-	273
7006	211	371	-	302	-	191
7007	308	542	-	553	-	331
7008	228	401	-	443	-	247

ARTICLE 7 - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger des copropriétaires le versement de :

1° - Une avance de trésorerie constituant la réserve, égale à un/sixième (1/6^{ème}) du montant du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives aux travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée par le syndic pour chaque lot au prorata de leurs tantièmes.

2° - Des provisions du budget prévisionnel qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, tel que prévu à l'alinéa 2 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

3° - En cours d'exercice, des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ; Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux non compris dans le budget provisionnel seront exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

4° - Des avances correspondant à l'échéancier prévu par 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, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaire dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

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

En cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe ou dans les conditions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967..

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

II. - 1°/ - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués le 1^{er} jour de chaque trimestre ou le 1^{er} jour de la période fixée par l'Assemblée Générale.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967.

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

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

III. - En application de l'article 14-2 II de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de l'article 58 la loi ALUR, le syndicat des copropriétaires devra constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1°) des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2°) des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I dudit article 14-2.

Ce fonds de travaux sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés ci-dessus au 1°) et 2°).

Par exception, lorsqu'en application de l'article 18, le syndic, dans un cas d'urgence, fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de la majorité des articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle sera décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne pourra être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1°) la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2°) la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

IV. - DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR LES COPROPRIETES DEGRADEES

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, aux termes de l'article 65 de la loi ALUR en date du 20 février 2014, il a été institué au Livre VII du Code de la construction et de l'habitation un Titre IV intitulé "Traitement des difficultés des copropriétés dégradées" (articles L741-1. Et L. 741-2. dudit code) portant création d'opération de requalification des copropriétés dégradées.

CHAPITRE 6 - OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

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

ARTICLE 8 - MUTATIONS DE PROPRIETE

1°/ - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

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 modifiée et de ses 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.

2°/ - MUTATION ENTRE VIFS

I. - Sauf conventions particulières passées entre l'ancien et le nouveau copropriétaire et portées à la connaissance du syndic lors de la formalité d'avis ci-après exposée au II, ceux-ci sont tenus au paiement des sommes mises en recouvrement de la manière suivante :

- 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 ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

- Le nouveau copropriétaire prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

- A défaut de satisfaire aux conditions et formalités ci-après exposées au III, le nouveau copropriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis à vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de la mutation.

Aux termes du décret 2004-479 du 27 Mai 2004, il est inséré des articles 6-2 et 6-3 dans le décret du 17 mars 1967, rédigés comme suit :

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

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

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

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

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

II. Le syndic, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties :

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

- a) des provisions exigibles du budget prévisionnel,
- b) des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
- c) des charges impayées sur les exercices antérieurs,
- d) des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 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.

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 sont imputables au seul copropriétaire concerné, conformément à l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

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 aux articles 26-6 et 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié,
- 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 aux articles 26-6 et 45-1 susvisé 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.

Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

III. –

A) Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de QUINZE (15) jours à compter de la date de transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de QUINZE (15) jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, et à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège spécial mentionné à l'article 19-1 de la Loi du 10 juillet 1965, savoir le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du Code Civil.

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

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

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

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

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

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

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

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer de manière précise :

1. Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues,
2. Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues,
3. Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées au 1) et 2) ci-dessus,
4. Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées au 1), 2) et 3) ci-dessus,

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 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, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou 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.

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. Elle comporte également, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de ladite Loi.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, visé à l'article 24 ci-dessus.

V. - Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de l'immeuble.

3°/ - MUTATION PAR DECES

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

ARTICLE 9 - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndic des copropriétaires, du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

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

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

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.

ARTICLE 10 - MODIFICATION DES LOTS

a) Jusqu'à l'achèvement de L'IMMEUBLE, le maître de l'ouvrage procédera librement à la division du ou des lots lui appartenant ou à la réunion desdits lots, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des acquéreurs.

Il garde en conséquence la possibilité, sous réserve d'obtenir en tant que de besoin les autorisations administratives nécessaires, de modifier seul les plans correspondants ainsi que d'apporter les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, au règlement de copropriété et à l'état de répartition des charges générales et particulières. Toutefois, il est ici précisé que les dispositions du présent alinéa ne pourront pas avoir pour effet de permettre de porter atteinte à la destination de l'immeuble, ni de déroger aux conventions stipulées dans tous actes de mutation consentis par le maître de l'ouvrage.

b) Après l'achèvement de L'IMMEUBLE, et délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire et à ses modificatifs éventuels (conformité administrative) chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais après avoir au préalable averti par écrit le syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

1°/ - Au syndic de L'IMMEUBLE alors en fonction,

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

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

ARTICLE 11 - LOCATION

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot, ou un quelconque droit d'occupation, devra donner connaissance au locataire du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions dudit règlement.
Il devra aviser le syndic de la location par lui consentie.

Il restera solidairement responsable du fait ou de la faute de son locataire.
Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges de copropriété, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

ARTICLE 12 - 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 61 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 7 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 13 - GENERALITES

1^{er} - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de L'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967, pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU SILO A LOUVRES

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions des articles 14 et 17-1 la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

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

Il a son siège dans L'IMMEUBLE.

3^{er} - Le syndicat prend naissance à compter de l'achèvement de L'IMMEUBLE, et dès que les locaux le composant appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de L'IMMEUBLE vient à appartenir à une seule personne.

4^{er} - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

5^{er} - En application des dispositions des articles L711-1 à L 711-6 du Code de la Construction et de l'Habitation introduits par l'article 52 de la loi n° 2014-366 pour

l'accession au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) en date du 24 mars 2014, le syndicat sera immatriculé, en temps utiles, par les soins du syndic sous peine d'astreinte, aux fins de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements.

Précisions étant ici faites :

- qu'en application des dispositions de l'article L.711-5 du code précité, tout acte authentique de vente devant notaire ayant pour objet un lot dépendant de l'immeuble devra comporter le numéro d'immatriculation de la copropriété ;
- que les conditions d'application desdites dispositions seront précisées par décret en Conseil d'Etat ;
- qu'il devra être procédé à cette immatriculation, en ce qui concerne L'IMMEUBLE, avant le 31 décembre 2018, celui-ci comprenant moins de cinquante (50) lots.

ARTICLE 14 - ASSEMBLEES DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de L'IMMEUBLE et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement et dans la Loi.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa du I. de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard dans les douze mois suivant l'achèvement de L'IMMEUBLE sur convocation du syndic provisoire.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an. Faute par lui d'avoir convoqué l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, au plus tard dans les 6 mois, à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaire(s) représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

Le Président du Conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un (21) jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date de réception, ou par télécopie avec récépissé. Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de L'IMMEUBLE ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 (modifié par le décret du 27 Mai 2004 et par le décret n° 2013-205 du 11 mars 2013) seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1985.

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.

Lorsqu'une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés, et participe aux assemblées générales dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

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 domiciles, réels ou élus, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre 4 du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des anciens propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront

désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre 4 du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président (sauf désignation de celui-ci par le Président du Tribunal de Grande Instance, lorsque cela est prévu par la Loi) sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du décret du 17 mars 1967.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

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

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéas 2 et 3) et de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

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.

II. - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire de son choix, membre ou non du syndicat, habilité par simple lettre. Toutefois le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent représenter un copropriétaire.

Un mandataire ne peut représenter, à quelque titre que ce soit, plus de trois copropriétaires.

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

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend

effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

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.

III. - Il est établi un procès-verbal des délibérations 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.

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

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

A) - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix *exprimées* des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée. (article 24 de la loi du 13 Juillet 1965).

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

Les abstentions ne sont pas prises en compte.

B) - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés, ou non, (article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965), statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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

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

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. - Selon l'article 25.1 de la loi, 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 de la Loi du 10 juillet 1955, en procédant immédiatement à un second vote.

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

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

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 n'auront pas à être renouvelées.

C) - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (article 26 de la loi du 10 Juillet 1965), prendre les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d) de la Loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

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

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

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

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

II. - Selon l'article 26-3 de la loi, et par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'Assemblée Générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les

travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 Novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

III - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de L'IMMEUBLE.

IV. D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi (révision des charges dans les 5 ans de la publication du règlement de copropriété), la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue 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. Il en est ainsi en application des dispositions de l'article 25 f de la loi et de l'article 26.

V. L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale

VI. - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de L'IMMEUBLE seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après dans la quatrième partie du présent règlement.

5°) - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une

seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE 8 - SYNDIC

ARTICLE 15 - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée, et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967 modifié.

ARTICLE 16 - DESIGNATION - SYNDIC PROVISOIRE

I. Sous réserve des dispositions de l'article L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété.

II. - La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par ordonnance par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967. La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission du syndic suivant la même procédure.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire de la copropriété chargé notamment dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et sous réserve de l'application de l'article 49 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndicat ou administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les quinze jours de cette notification.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

III. L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa du II. ci-dessus.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L.443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, 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 la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'article 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

IV. L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Le mandat du syndic est en outre de plein droit frappé de nullité si, dans les trois mois de sa désignation, il n'a pas ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, sauf s'il en a été décidé autrement par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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.

V. Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

VI. En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967 modifié.

A dater de la cessation de ses fonctions, quelle qu'en soit la cause, le syndic est tenu :

- dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic : la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

- dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure adressée à l'ancien syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé ou par exploit d'huissier et restée infructueuse pendant un délai de huit jours, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement d'intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

VII. Le contrat de mandat du syndic doit respecter le contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, et fixe sa durée, ses dates de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à des honoraires spécifiques susceptibles de lui être alloués au titre de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

VIII. - 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 syndic seront provisoirement assurées par le **REQUERANT** avec faculté de désigner toute autre société ou personne à l'effet d'exercer lesdites fonctions de syndic provisoire. La nomination du syndic devra être ratifiée lors de la première Assemblée Générale des copropriétaires, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics, tel que prévu à l'article 17 de la Loi du 10 juillet 1965.

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, conformément aux dispositions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

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.

IX. - Le syndic provisoire aura pouvoir pour prendre possession au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, des diverses parties communes déterminées dans l'état descriptif de division ci-dessus et à cet effet, établir avec le maître de l'ouvrage et signer tous procès-verbal de prise de possession avec ou sans réserve. Il devra assurer l'immeuble à compter de cette réception.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de L'IMMEUBLE.

Ses missions sont notamment définies par l'article 18 de la Loi du 18 juillet 1965.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - 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.

II. - 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.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III. - 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.

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de L'IMMEUBLE et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes et conventions collectives en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre 5 du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de L'IMMEUBLE.

Il préparera un budget prévisionnel annuel et le soumettra au vote de l'assemblée générale.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat. L'Assemblée Générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

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,
- 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 ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement des ascenseurs, du monte handicapé, de la chaufferie ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisés ces travaux,
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrages 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 de ces contrats ;
- s'ils existent, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés 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.

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, peut, à sa demande, prendre connaissance de ce carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L 111.6.2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le syndic détiendra les archives du syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 tel que modifié par l'article 1er de la loi du 31 Décembre 1985. Et les modifications résultant de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

Le Maître d'Ouvrage fournira au Syndic une copie de la police dommages-ouvrage relative à l'immeuble édifié, ainsi que les références du Courtier.

Le syndic prendra acte que, dans le cadre d'une maîtrise des déclarations de sinistre au titre de la dommages-ouvrage, « la Société comparante » a convenu avec la Compagnie d'assurance d'assurer un service après-vente pendant les deux premières années à compter de la réception des travaux avec les entreprises.

En conséquence, le Syndic devra tant pour le compte du Syndicat des Copropriétaires que pour celui du ou des Copropriétaires qui le saisirait à titre individuel, transmettre sans délai à la « Société comparante » toutes réclamations qui surviendraient au cours des deux premières années dans l'optique de rechercher une solution amiable à la résolution de ce type de problèmes.

Il devra déployer ses meilleurs efforts, notamment à l'occasion de la tenue d'Assemblées Générales ou de réunions de Conseil Syndical, pour informer les Copropriétaires de la mise en place de ce processus, tel que décrit dans le Guide d'Utilisation et d'Entretien remis à chaque Acquéreur.

Pour les désordres survenant au-delà de la deuxième année postérieure à la réception, il devra se rapprocher de la « Société comparante » en vue de la recherche d'une solution réparatoire amiable et à défaut procédera directement à une déclaration dommages-ouvrage auprès du Courtier.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de L'IMMEUBLE.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

III. - Enfin, conformément aux dispositions de l'article 8.2 de la loi du 10 juillet 1965, résultant de l'article 54 de la loi ALUR en date du 24 mars 2014, il appartiendra au syndic d'établir, lorsque le contenu en aura été défini par décret, une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données techniques et financières essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, d'en assurer la mise à jour annuelle et de la mettre à disposition des copropriétaires.

Rappel étant ici fait que les dispositions résultant de l'article 8.2 qui précède seront applicables à compter du 31 décembre 2018 à L'IMMEUBLE, celui-ci comprenant moins de cinquante (50) lots.

ARTICLE 18 - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment

de l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'IMMEUBLE**,

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

c) pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV - Ainsi qu'il est indiqué plus haut, le syndic provisoire a pouvoir pour prendre possession au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, des diverses parties communes déterminées dans l'état descriptif de division ci-dessus et à cet effet, établir avec le maître de l'ouvrage et signer tout procès-verbal de prise de possession avec ou sans réserves.

V - Le REQUERANT remettra au syndic un exemplaire du « Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) ». Le syndic en sera détenteur pour le compte des copropriétaires.

VI. Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, 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 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 est une personne morale, ne peut 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.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

VII. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée. En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE 9 - CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 19 - CONSEIL SYNDICAL

I. L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités de l'article 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

II. Les membres du conseil syndical sont nommés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur première convocation, ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Ils seront au nombre de trois, 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,
- les accédants ou les acquéreurs à terme,
- leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

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.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du Conseil syndical, sauf si le syndicat revêt la forme d'un syndicat coopératif.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de un à trois ans.

Ils sont rééligibles.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité absolue.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, ils siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

III. Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toutes personnes de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

IV. 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 syndicat.

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.

V. 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.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale,

concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue ci-dessus, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

VI. Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses. 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.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents ou correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Il reçoit sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndic.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

VII. 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 sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

VIII. Le conseil se réunira au moins une fois par an à la demande du président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le président du conseil syndical.

Le président du conseil syndical délivrera au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndic.

IX. Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. Il 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.

CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTES

ARTICLE 20 – MANDATAIRE AD HOC

1°/ - DEMANDE DE NOMINATION DU MANDATAIRE AD HOC

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent quinze pour cent (15%) des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

A ce titre, ne sont pas considérées comme impayées les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi en référé d'une même demande par :

- des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;
- un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

Dans les deux cas mentionnés ci-dessus, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

- Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;
- Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Pour l'information du conseil syndical, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable.

La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire ad hoc est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

2°/ - NOMINATION DU MANDATAIRE AD HOC

Le juge, saisi dans ces conditions et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération.

Avant de statuer, le juge peut entendre tout membre du conseil syndical.

Pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc prévues à l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

Toutefois, à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des

conditions définies par décret.

Les mandataires ad hoc désignés en application du paragraphe précédent ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

- 1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;
- 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;
- 4° Etre au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du code de commerce.

Le juge précise et motive spécialement dans son ordonnance l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux. Le juge peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.

L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire ad hoc qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les mandataires ad hoc ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission.

3°/ - RAPPORT DU MANDATAIRE AD HOC

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du juge, le mandataire ad hoc adresse au juge un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1.

Le syndic est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance du juge au syndic. Le mandataire ad hoc peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire ad hoc peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'article 62-12 du décret du 17 mars 1967. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire ad hoc préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.

Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire ad hoc. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins :

- 1° D'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;
- 2° De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1.

ARTICLE 21 – ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le Maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le représentant de l'Etat dans le Département, par le Procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B de la Loi du 10 juillet 1965, par le mandataire ad hoc.

Un administrateur provisoire peut également être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat. La personnalité morale du syndicat exproprié ou dissous subsiste pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le juge mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions de la présente section sont applicables dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du code de commerce.

Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965, le mandataire ad hoc peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du juge et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues ci-dessus ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

- 1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du code de commerce ;
- 2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;
- 3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

4° Etre au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du même code.

Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires.

Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. A leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.

Le juge 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 ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'Assemblée Générale convoqués et présidés par l'administrateur provisoire continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée, qui ne peut être inférieure à douze mois, et l'étendue de sa mission. Elle 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.

Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat.

Le juge peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du procureur de la République ou d'office.

* L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :

- 1° La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- 2° La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

L'ordonnance de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

Les présentes dispositions sont applicables aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6 de la loi du 10 juillet 1965, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.

Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger la suspension prévue ci-dessus jusqu'à trente mois.

Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 sont poursuivies à l'encontre du syndicat des copropriétaires, après mise en cause par l'administrateur provisoire.

* Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances.

A partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat.

Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.

Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal de grande instance.

Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus ci-dessus sont inopposables à la procédure.

* L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.

Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.

Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.

L'administrateur provisoire notifie le plan d'apurement définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d'une contestation.

A défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.

La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien de la suspension de l'exigibilité des créances prévue aux I et II de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965.

Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.

Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge, saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.

Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

* Si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation au a) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 de la même loi, et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

A l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical.

La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut excéder cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes, selon la procédure définie au IV de l'article 29-5.

* L'administrateur provisoire évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires.

En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 de la loi du 10 juillet 1965, ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables.

Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes, qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues au II de l'article 29-5. Le jugement ordonne

également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

* Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;

2° La division du syndicat.

Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble peut être scindé en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

A l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

L'administrateur provisoire établit, concomitamment à l'état des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.

La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.

Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues ci-dessus sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.

Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.

Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.

Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues ci-dessus ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application des dispositions ci-dessus, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

* Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux.

Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

* L'administrateur provisoire peut proposer au représentant de l'Etat dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde est engagée, l'administrateur provisoire est membre de plein droit de la commission mentionnée au I du même article.

Si, lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ou en cours d'exécution d'un tel plan, l'administrateur provisoire constate que des mesures du plan de sauvegarde sont en contradiction avec la mission qui lui est confiée par le juge, il en informe le représentant de l'Etat dans le département, le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, qui peuvent soit modifier le plan de sauvegarde, soit demander au juge de modifier le contenu de la mission de l'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire peut signer toute convention financière en vue de l'attribution de subventions publiques au syndicat des copropriétaires, dès lors que cette convention n'est pas contradictoire avec la mission qui lui est confiée.

* Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée :

1° Sur saisine du maire de la commune du lieu de situation, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du représentant de l'Etat dans le département ;

2° Ou sur saisine de l'administrateur provisoire déjà désigné en vertu de l'article 29-1.

Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire, désigné en vertu de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux, qui peut être notamment l'un des organismes mentionnés aux articles L. 321-14, L. 321-29 et L. 326-1 du code de l'urbanisme et aux articles L. 411-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation.

La décision du juge est notifiée aux parties intéressées ainsi qu'au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et au représentant de l'Etat dans le département.

L'administrateur provisoire peut confier à l'opérateur, par cette convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de

l'opération. Un décret précise les modalités de rémunération de l'opérateur à la charge des copropriétaires.

Le juge homologue la convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.

L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.

Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent engager à tout moment la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. La conclusion de la convention est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge, mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit dans les conditions prévues à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

* Lorsque la mission de l'opérateur mentionné au II de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la réalisation d'une division du syndicat dans les conditions prévues à l'article 29-8, la convention mentionnée à l'article 29-11 prévoit la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats ainsi créés. Chaque syndicat issu de cette division est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.

La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention prévoit obligatoirement les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.

Le juge, saisi par des copropriétaires représentant quinze pour cent (15 %) des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur la réalisation de travaux d'amélioration.

Si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et la copropriété financièrement redressée, le juge peut autoriser le syndic à conclure un avenant à la convention en cours, après approbation des travaux supplémentaires par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité prévues par la présente loi.

* Pour les propriétaires occupants, la rémunération de l'opérateur prévue à l'article 29-11 ouvre droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1 à L. 542-9 et L. 831-1 à L. 835-7 du code de la sécurité sociale.

* Le juge peut :

1°) Suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux sur demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix lorsque l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2°) Autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées sur le fonds de travaux pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.

Le livre VI du code de commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.

Pour la mise en œuvre de ces dispositions, on s'en référera à l'article 62-1 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 95-162 du 15 février 1995 et par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

QUATRIEME PARTIE

ARTICLE 22 - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de L'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

ARTICLE 23 - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de L'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au

recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de L'IMMEUBLE).

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par L'IMMEUBLE (défaut de réparations, vices de construction, ou de réparation, etc...) le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, L'IMMEUBLE fera l'objet d'une police globale, multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Les copropriétaires qui estimerait insuffisante les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance.

ARTICLE 24 - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de L'IMMEUBLE et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre 7 article 14 - 5°/.

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

ARTICLE 25 - DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans L'IMMEUBLE par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au

syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 26 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2ème, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

ARTICLE 27 - POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ARTICLE 28 - FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le REQUERANT qui aura la faculté de les récupérer ensuite sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter.

ARTICLE 29 - ANNEXES

ANNEXE N° 1. PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 2. PLAN DU PREMIER ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 3. PLAN DU DEUXIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 4. PLAN DU TROISIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 5. PLAN DU QUATRIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 6. PLAN DU CINQUIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 7. PLAN DU SIXIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 8. PLAN DU SEPTIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 9. PLAN DU HUITIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 10. PLAN DU NEUVIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 11. PLAN DU DIXIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 12. PLAN DU ONZIEME ETAGE DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 13. PLAN DES TOITURES DES BATIMENTS F ET G

ANNEXE N° 14. NOTE SUR LES SERVITUDES CONSTITUEES AUX TERMES DE L'EDDV DU LOT H & SILO A REHABILITER

ANNEXE N° 15. NOTE SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

DONT ACTE sur cent vingt pagesComprenant

- renvoi approuvé : *sans*
- blanc barré : *sans*
- ligne entière rayée : *sans*
- nombre rayé : *sans*
- mot rayé : *sans*

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, le Requéant a signé le présent acte avec le notaire.

Les feuilles du présent acte sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition (ledit procédé comprenant deux rivets et un ruban plastique de couleur bleue).

En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le notaire soussigné et les parties en application de l'article 14 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971.

REQUERANT	
NOTAIRE	



Echelle 1, 100

[illegible]

PLAN POUR
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
VILLE DE LOUVRES (93)

[illegible]

Echelle : 1 / 100



APPENDICE A la norme
CAN 12000-100-100
13 DÉL. 2006



PLAN POUR
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

VILLE DE LOUVRES (95)
ZAC DE L'ÉCOQUARTIER
PALE GAR - 1414 - S.D.
C. 102473 - 1013 - PLAN 1

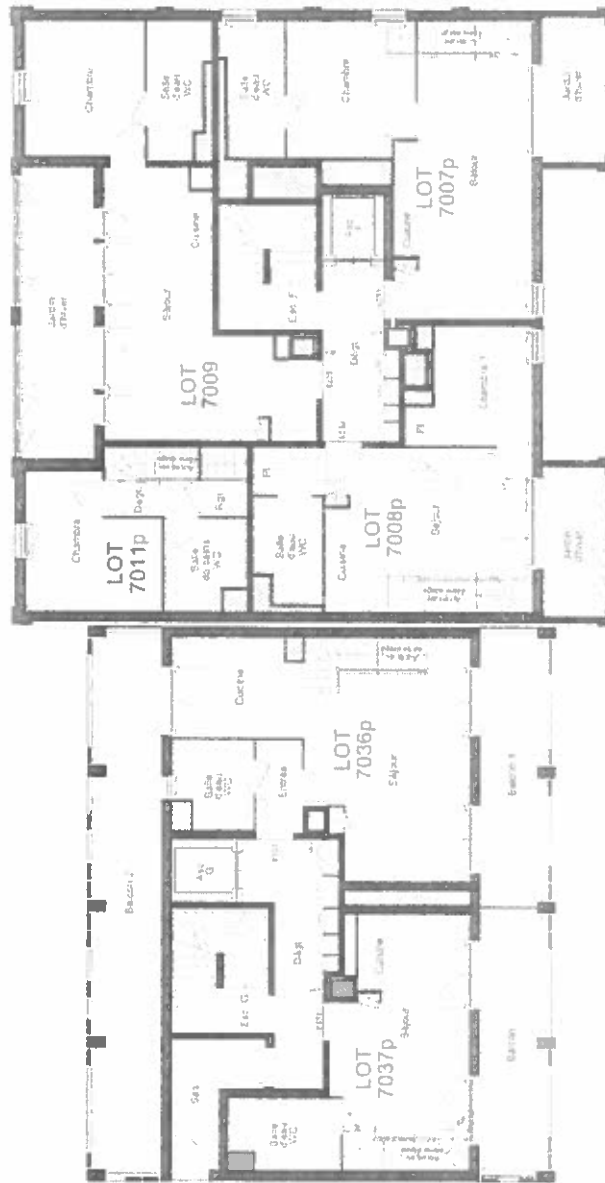


Echelle : 1 / 100

ARRIVÉ à la maison
un autre message

19 Feb 76

Par téléphone sous-jour



**PLAN POUR
REGLEMENT DE COPROPRIETE
VILLE DE LOUVRES 1991
ZAC DE L'ECOQUARTIER
Pôle Gare - lot H - S/10
DIGNITE, 1991 - PLAN N° 1.02 - 21 SEP
REDACTED BY C&A**



Echelle : 1 / 100

ANNEXÉ À LA MINISTÈRE
D'UN SÈCÈ REÇU 12

1912 258

Par la notaire soussigné.



PLAN FOUR
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
VILLE DE LOUVRES (95)

A
CABINET
ALFRED
GEMINES
FEMATE
444-4444

902 THEATRE ST
SUNNYVALE, CA 94086
TEL: 415/351-1111
FAX: 415/351-1111

6ème ETAGE - Bâtiments F et G
Echelle : 1 / 100



ANNEXE à la minute
du plan de lotissement
N° 111.236
Paris notaire M. J. J. J.



PLAN POUR
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
VILLE DE LOUVRES (93)
ZAC DE L'ECQUARTIER
D 1084.70 - 131403
PLAN N° 134
10 SEPTEMBRE 2004



PLAN DE LOTISSEMENT
ZAC DE L'ECQUARTIER
D 1084.70 - 131403
PLAN N° 134
10 SEPTEMBRE 2004

Echelle 1 / 100



4 = 100 000



PLAN POUR
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

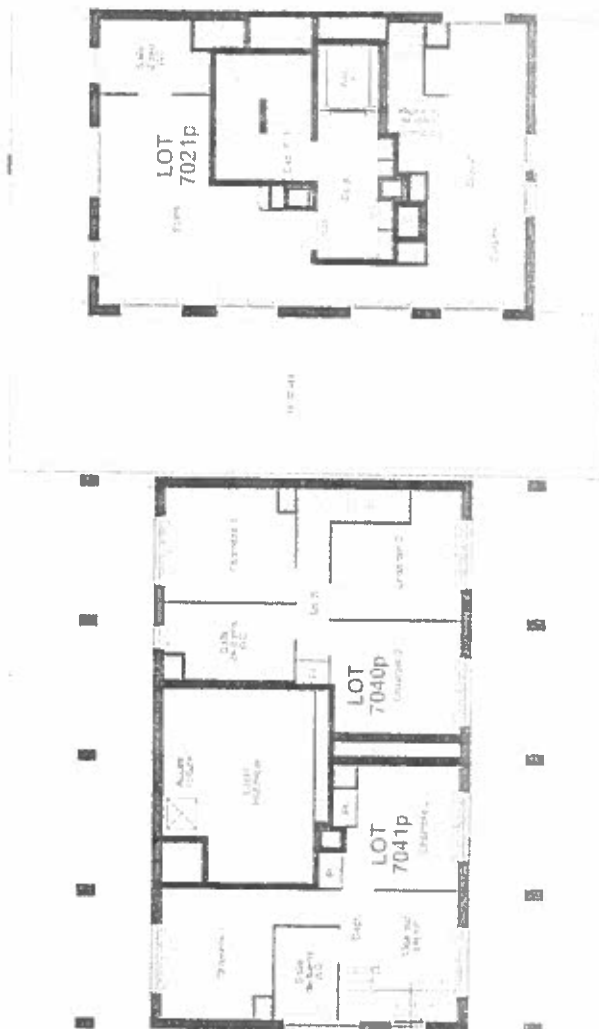
REGLEMENT DE LA
VILLE DE LOUVRES (85)

ZAS DE L'ECCOQUARTIER

2010 Cite - 11111 - 510



8ème ETAGE - Bâtiments F et G
Echelle : 1 / 100



PLAN POUR
RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
VILLE DE LOUVRES 1991
ZAC DE LOUVRES 1991
ZAC DE LOUVRES 1991
ZAC DE LOUVRES 1991
ZAC DE LOUVRES 1991



PROJET DE LOI N° 1000
DU 10 OCTOBRE 1991
RELATIF AU
DROIT DE
PROPRIÉTÉ
URBAINE

Echelle : 1 / 100



DATE RECEIVED
15 DEC 1974

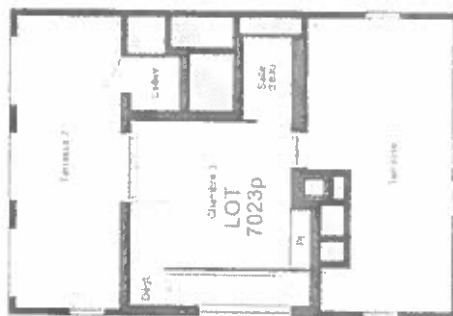


**PLAN POUR
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

[illegible]

11ème ETAGE - Bâtiments F et G

Echelle : 1 / 100



PLAN POUR
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
VILLE DE LOUVRES (95)
ZAC DE L'ÉCOQUARTIER
Pôle Gare - Lot N. 14A - 21 SEPTEMBRE 2012



PROJET DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
VILLE DE LOUVRES (95)
ZAC DE L'ÉCOQUARTIER
Pôle Gare - Lot N. 14A - 21 SEPTEMBRE 2012

TOITURES - Bâtiments F et G

Echelle 1 / 100

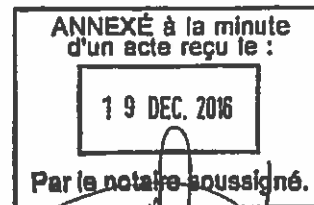


Par le notaire soussigné.

PLAN POUR
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
VILLE DE LOUVRES (95)
ZAC DE L'ÉCOQUARTIER
COTE 5018 - 5019 - 5020
COTE 5018 - 5019 - 5020
15831-4150-000



PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ
RUE DE LA VILLE DE LOUVRES - 95000 LOUVRES
PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ
RUE DE LA VILLE DE LOUVRES - 95000 LOUVRES



14

CHAPITRE II - SERVITUDES

ARTICLE 18 - PRINCIPE

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les propriétaires des ouvrages réalisés à l'intérieur desdits volumes devront souffrir et respecter, à titre réel et perpétuel et, sans aucune indemnité, les servitudes tant générales que particulières ci-après instituées nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier objet du présent acte, notamment, en ce qui concerne toutes les canalisations et réseaux divers devant desservir l'ensemble immobilier tels eau, électricité, télévision, téléphone, assainissement, eaux usagées, eaux pluviales, égouts et autres; ainsi que celles qui pourraient être ultérieurement constituées d'un commun accord entre les propriétaires de volumes.

Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables.

Les parties superposées de chacun des volumes sont grevées réciproquement au titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes d'appui et d'accrochage sur les dalles séparatives et structures porteuses afin de permettre la réalisation des constructions et aménagements prévus à l'intérieur de chacun desdits volumes.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement.

Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

En conséquence, le constituant décide de grever l'ensemble des volumes créés aux termes des présentes, des servitudes ci-après.

ARTICLE 19 - SERVITUDES GENERALES LIEES A LA SUPERPOSITION ET A L'IMBRICATION DES CONSTRUCTIONS

1) Servitudes d'appui, d'accrochages de surplomb et d'aménagement

Les parties superposées de chacun des volumes sont grevées réciproquement, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes d'appui et d'accrochage sur les dalles séparatives et structures porteuses afin de permettre la réalisation des constructions et aménagements prévus à l'intérieur de chacun desdits volumes.

A ce propos, il est précisé que chacun des propriétaires de volume, avant toute installation de mobilier ou d'équipement, devra se référer aux plans d'exécution afin de vérifier la surcharge admissible par le plancher en cause et d'éviter d'y causer des désordres.

2) Canalisations, gaines et réseaux divers.

Les volumes objets du présent état descriptif sont grevés réciproquement l'un par rapport à l'autre, à titre réel et perpétuel, de servitudes concernant les canalisations et réseaux divers :

- passage de divers réseaux, notamment eau, électricité, chauffage, climatisation, P.T.T., télévision, éclairage, égouts, etc. nécessaires aux constructions édifiées à l'intérieur desdits volumes ;

- toutes servitudes de passage nécessaires à l'entretien, la réparation, le déplacement ou le remplacement des réseaux en question.

Il est précisé que si un local situé à l'intérieur d'un volume contient également des équipements accessoires de réseau (comptage, vannes ...) servant à un autre volume, les frais d'entretien spécifiques à ce local seront répartis conformément aux principes de répartition figurant à l'article 21. ci-après.

Les propriétaires des volumes devront, sans indemnité d'aucune sorte, ni pouvoir s'y opposer, laisser passer dans leur volume tous conduits et réseaux quelconques qui deviendraient nécessaires à l'un quelconque des autres propriétaires pour l'alimentation de ses constructions, alors même que ces conduits ou réseaux n'auraient pas été prévus à la construction.

Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables et de façon à ne pas empêcher le fonctionnement des activités exercées dans les locaux. Les frais de remise en état du volume traversé et des agencements divers (jardins, pelouses ou plantations, etc.) seront supportés exclusivement par les utilisateurs des installations effectuées.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, canalisations, câbles, etc., affectés à l'usage d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales, même si ces ouvrages se trouvent à l'intérieur d'un autre volume.

Lorsque ces tuyaux, canalisations, câbles, etc. seront, sur une partie de leurs parcours, communs à plusieurs volumes, ils seront, dans cette partie, indivis entre ces volumes et leur entretien, leur remplacement se feront entre les propriétaires desdits volumes, conformément aux principes de répartition figurant à l'article 21. ci-après.

3) VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE. - CLIMATISATION - FROID COMMERCIAL

Les équipements d'extraction, de climatisation et d'équipement de froid commercial propriété des volumes NEUF (9) à QUATORZE (14), seront installés en toiture terrasse, dont l'emprise figure sur le plan EDDV8. En conséquence, lesdits volumes bénéficieront d'une servitude d'accès permanente et perpétuelle sur les volumes QUATRE (4) à SEPT (7), pour permettre l'installation, la maintenance, la dépose et éventuellement le remplacement de ces équipements et des gaines associées, ainsi qu'une servitude d'accrochage et de pose, pour permettre l'installation d'équipements techniques. Cette servitude d'accroche permettra au propriétaire ou locataire du local d'implanter ses équipements techniques dans les règles de l'art, sans avoir à obtenir l'autorisation du propriétaire ou de la copropriété concernée.

[Signature]

4) EAUX PLUVIALES.

Les éléments de collecte et de descente des eaux pluviales récupérées en toitures seront propriétés des volumes DEUX (2) à SEPT (7), même s'ils transitent par les autres volumes. L'entretien et le remplacement des parties d'usage des eaux pluviales incomberont aux frais des propriétaires des volumes concernés DEUX (2) à SEPT (7).

5) EAUX USEES. – EAUX VANNES.

Les éléments de collecte et de descente des eaux usées et vannes des volumes DEUX (2) à SEPT (7) seront propriétés de ces volumes, même s'ils sont en partie implantés dans les autres volumes. L'entretien et le remplacement des parties d'usage commun des réseaux d'évacuation des eaux usées et vannes (canalisations, collecteurs, etc...) incomberont aux frais des propriétaires des volumes concernés DEUX (2) à SEPT (7).

6) RESEAUX ET EQUIPEMENTS DIVERS.

Afin de permettre l'alimentation ou l'évacuation de ses réseaux privatifs (eau potable, eaux usées, électricité, FT, Fibre, frigorifie etc...) des volumes NEUF (9) à QUATORZE (14) (Fonds Dominant), les volumes DEUX (2) à SEPT (7) (Fonds Servant) seront grevés au profit desdits volumes NEUF (9) à QUATORZE (14), d'une servitude de passage de réseaux et d'accès permanente et perpétuelle tant en sous-sol qu'en toiture.

Les propriétaires des volumes NEUF (9) à QUATORZE (14) seront d'ores et déjà autorisés

- à percer la dalle du Rez De Chaussée et à faire cheminer leurs réseaux dans les parties du sous-sol pour rejoindre les équipements concessionnaire ou les bacs à graisse implantés en sous-sol

- à faire cheminer leurs réseaux et à installer leurs équipements techniques en toiture

Le tout dans les règles de l'art et dans le strict respect des réglementations notamment incendie du bâtiment, sans avoir à demander l'accord des propriétaires des volumes DEUX (2) à SEPT (7) et sans que les propriétaires des volumes DEUX (2) à SEPT (7) ne puissent demander une quelconque contrepartie financière.

Cette servitude s'exercera pour l'installation, l'entretien, la pose et la dépose des gaines et des équipements techniques s'y rapportant.

Les réseaux ainsi créés en sous-sol devront toutefois impérativement respecter une hauteur libre de 2 mètres minimum.

7) Servitudes d'accès et de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

1 N B S W

En cas de travaux, les propriétaires de volumes devront laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, à l'effet de vérifier l'état des installations, de surveiller, de conduire ou d'exécuter des travaux. Cette servitude sera consentie à titre gracieux.

8) Servitudes de tour d'échelle

Chaque volume dont la configuration l'exigera par rapport aux volumes voisins bénéficiera sur ceux-ci d'une servitude de tour d'échelle permettant l'exécution des travaux d'entretien, de réparation sous réserve que cette servitude ne nuise pas à l'accès ou au bon fonctionnement des volumes et particulièrement des commerces.

9) Servitudes de vues et prospects

Les propriétaires de chaque volume ou leurs ayants droit et ayants cause futurs devront respecter les vues directes des fenêtres ou ouvertures placées à des distances des lignes séparatives inférieures aux distances réglementaires.

En conséquence, ils ne pourront exiger l'obturation de ces fenêtres et ouvertures à la seule condition que les constructions et leurs ouvertures aient été édifiées en conformité des plans masses et permis de construire. Ils se concèdent mutuellement toutes servitudes de prospect nécessaires à la réalisation de leurs plans masses respectifs sous la seule condition du respect des permis de construire qui ont été délivrés.

10) Servitudes d'esthétique - limitation des constructions

Les constructions édifiées ne pourront être modifiées quant à leur emplacement, leur orientation ou leur hauteur qu'avec l'accord express du propriétaire des droits à construire attachés à l'ensemble immobilier, et en cas de destruction ou de démolition totale ou partielle, elles ne pourront être reconstruites que dans les limites de leur hauteur et emplacement originels et sous réserve bien entendu des autorisations administratives nécessaires.

L'esthétique générale de l'ensemble devra toujours être maintenue et les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité des règlements administratifs.

En tant que de besoin les commerces devront respecter le cahier des charges vitrines et enseignes dont une copie est ci-annexée.

A cet effet, les propriétaires de volume sont tenus de se concerter pour coordonner leurs opérations de ravalement.

11) Terrasses parisiennes et enseignes

Sous réserve des autorisations administratives nécessaires, il est expressément autorisé, au profit de l'ensemble des volumes 9 à 14 situés en rez-de-chaussée, la mise en place de "terrasses parisiennes" et de stores bannes sur la façade dans la limite de la hauteur supérieure du volume concerné, et autorisé les modifications des servitudes existantes (altius tollendi et servitudes de cours commune etc...).

Sous réserve des autorisations d'urbanisme nécessaires, lesdits volumes 9 à 14, pourront procéder à la pose de leurs enseignes, ayant leurs points d'accroches dans

Handwritten notes: N, 12, 13, 14, W, A

leurs volumes respectifs ou sur la poutre ou nez de dalle du plancher haut conformément au paragraphe servitudes d'appui, d'accrochage et de prospects et conformément au Cahier des charge de vitrine de l'opération.

ARTICLE 20 - SERVITUDES PARTICULIERES

1) VOLUME UN

Sans objet

2) VOLUME DEUX

-en tant que fonds dominant:

Le volume DEUX (2) bénéficiera d'une servitude de passage pour l'accès au deuxième sous-sol sur le volume TROIS (3), garantissant de manière permanente l'accès des véhicules.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT A* » s'exercera depuis le rez-de-chaussée, par la rampe d'accès au premier sous-sol, telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et EDDV 5 ci-annexés.

Il est précisé que cette servitude s'exercera de l'intérieur vers l'extérieur.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DEUX (2) bénéficiera d'une servitude de passage (issue de secours) sur le volume QUATRE (4), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT H* » s'exercera au premier étage, par le sas, telle qu'elle figure sur le plan EDDV 6 ci-annexé. Il est précisé que cette servitude s'exercera de l'intérieur vers l'extérieur.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DEUX (2) bénéficiera d'une servitude de passage au profit sur le volume QUATRE (4), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume DEUX (2);

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT L* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 6 à 8 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DEUX (2) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SIX (6), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume DEUX (2);

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT N* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

R 1 13 1 w

Le volume DEUX (2) bénéficiera d'une servitude de passage et d'utilisation de chacun des ascenseurs compris dans les volumes QUATRE (4), CINQ (5) et SIX (6) ;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit ;

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

-en tant que fonds servant:

Le volume DEUX (2) sera grevé d'une servitude de passage (issue de secours) au profit du volume TROIS (3), garantissant de manière permanente l'accès des piétons. Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENTS B, C, D et E* » s'exercera depuis le premier sous-sol, par les escaliers, sas et dégagements, telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 à EDDV 6 ci-annexés.

Il est précisé que cette servitude s'exercera de l'intérieur vers l'extérieur.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DEUX (2) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus, pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DEUX (2) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus, pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

3) VOLUME TROIS

-en tant que fonds dominant:

Le volume TROIS (3) bénéficiera d'une servitude de passage (issue de secours) sur le volume DEUX (2), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENTS B, C, D et E* » s'exercera depuis le premier sous-sol, par les escaliers, sas et dégagements, telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 à EDDV 6 ci-annexés.

Il est précisé que cette servitude s'exercera de l'intérieur vers l'extérieur.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume TROIS (3) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

N *13* *1* *k* *1*

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume TROIS (3) bénéficiera d'une servitude de passage (issue de secours) sur le volume QUATRE (4), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT H* » s'exercera au premier étage, par le sas, telle qu'elle figure sur le plan EDDV 6 ci-annexé. Il est précisé que cette servitude s'exercera de l'intérieur vers l'extérieur.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume TROIS (3) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume CINQ (5), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriété du volume TROIS (3) ;

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT M* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 6 à 8 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume TROIS (3) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SIX (6), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume TROIS (3) ;

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT N* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

-en tant que fonds servant:

Le volume TROIS (3) sera grevé d'une servitude de passage pour l'accès au deuxième sous-sol au profit du volume DEUX (2), garantissant de manière permanente l'accès des véhicules.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT A* » s'exercera depuis le rez-de-chaussée, par la rampe d'accès au premier sous-sol, telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et EDDV 5 ci-annexés.

Il est précisé que cette servitude s'exercera de l'intérieur vers l'extérieur.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume TROIS (3) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus, pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT I* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

R | 31 W

Le volume TROIS (3) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus, pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENTS C", D" et I» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

4) VOLUME QUATRE

-en tant que fonds dominant:

Le volume QUATRE (4) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.
 Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume QUATRE (4) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENT J» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume QUATRE (4) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume QUATRE (4) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENT I» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume QUATRE (4) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

N 3 4 W

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C", D" et I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

-en tant que fonds servant:

Le volume QUATRE (4) sera grevé d'une servitude de passage (issue de secours) au profit des volumes DEUX (2) et TROIS (3), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT H*» s'exercera au premier étage, par le sas, telle qu'elle figure sur le plan EDDV 6 ci-annexé. Il est précisé que cette servitude s'exercera de l'intérieur vers l'extérieur.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume QUATRE (4) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes NEUF (9), DIX (10) et VINGT-DEUX (22), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés respectives des volumes NEUF (9), DIX (10) et VINGT-DEUX (22);

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT K*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume QUATRE (4) sera grevé de servitudes d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation au profit du NEUF (9); les emprises de ces servitudes figurent sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume QUATRE (4) sera grevé d'une servitude de passage au profit du volume DEUX (2), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume DEUX (2);

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT L*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 6 à 8 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

5) VOLUME CINQ

-en tant que fonds dominant:

Le volume CINQ (5) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

Le volume CINQ (5) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique et à la circulation piétonne extérieure composant le volume SEIZE (16)) sur le volume DIX (10), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.
 Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT F* » s'exercera au rez-de-chaussée, telle qu'elle figure sur le plan EDDV 5 ci-annexé.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume CINQ (5) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès aux logements situés dans ce volume) sur le volume SEIZE (16), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.
 Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT G* » s'exercera au rez-de-chaussée et au premier étage, telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 et EDDV 6 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume CINQ (5) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume CINQ (5) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume CINQ (5) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT I* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume CINQ (5) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENTS C'', D'' et I* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

N *13* *W* */*

-en tant que fonds servant:

Le volume CINQ (5) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes TROIS (3), NEUF (9), et VINGT-QUATRE (24) pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés respectives des volumes TROIS (3), NEUF (9) et VINGT-QUATRE (24);

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT M* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 6 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume CINQ (5) sera grevé d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation au profit du volume NEUF (9); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

6) VOLUME SIX

-en tant que fonds dominant:

Le volume SIX (6) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SIX (6) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique et à la circulation piétonne extérieure composant le volume SEIZE (16)) sur le volume DIX (10), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT F* » s'exercera au rez-de-chaussée, telle qu'elle figure sur le plan EDDV 5 ci-annexé.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SIX (6) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès aux logements situés dans ce volume) sur le volume SEIZE (16), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT G* » s'exercera au rez-de-chaussée et au premier étage, telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 et EDDV 6 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SIX (6) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

2 | 13 4 w

Le volume SIX (6) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SIX (6) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENT I» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SIX (6) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENTS C", D" et I» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

-en tant que fonds servant:

Le volume SIX (6) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes DEUX (2), TROIS (3) et NEUF (9), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés respectives des volumes DEUX (2), TROIS (3) et NEUF (9);
 Cette servitude de passage dénommée «CHEMINEMENT N » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.
 De plus, le volume SIX (6) sera grevé d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation au profit du volume NEUF (9); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;
 Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

7) VOLUME SEPT

-en tant que fonds dominant:

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.
 Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Handwritten signatures and initials:
 A stylized signature resembling 'N' or 'Z' on the left, and a signature resembling 'B' followed by 'W' and a vertical line on the right.

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT J*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume SEPT (7) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C'', D'' et I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

-en tant que fonds servant:

Le volume SEPT (7) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes ONZE (11) et DOUZE (12), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés respectives des volumes ONZE (11) et DOUZE (12);
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT O* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.
 De plus, le volume SEPT (7) sera grevé de servitudes d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation au profit des volumes ONZE (11) et DOUZE (12); les emprises de ces servitudes figurent sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;
 Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Handwritten signature and initials, possibly reading 'P' followed by a vertical line and a stylized 'W' or 'U'.

Le volume SEPT (7) sera grevé d'une servitude de passage au profit des volumes TREIZE (13) et QUATORZE (14), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés respectives des volumes TREIZE (13) et QUATORZE (14);

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT P* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume SEPT (7) sera grevé de servitudes d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation au profit des volumes TREIZE (13) et QUATORZE (14); les emprises de ces servitudes figurent sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

8) VOLUME HUIT

Le Volume HUIT (8) est grevé au profit du Volume numéro NEUF (9), d'une servitude de branchement au sein du local transformateur compris dans ce volume.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

9) VOLUME NEUF

-en tant que fonds dominant:

Le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume QUATRE (4), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume NEUF (9) ;

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT K* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation; l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume CINQ (5), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriété du volume NEUF (9) ;

[Handwritten signatures and initials]

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT M* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 6 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume CINQ (5); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;
Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SIX (6), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume NEUF (9);

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT N* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume SIX (6); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;
Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT I* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume NEUF (9) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

[Handwritten signatures and initials]

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C", D" et I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

10) VOLUME DIX

-en tant que fonds dominant:

Le volume DIX (10) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DIX (10) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume QUATRE (4), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume DIX (10) ;

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT K* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume DIX (10) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation; l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume DIX (10) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT J*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DIX (10) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DIX (10) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

N P B S W A

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DIX (10) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C", D" et I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

-en tant que fonds servant:

Le volume DIX (10) sera grevé d'une servitude de passage (pour accès à la place publique et à la circulation piétonne extérieure composant le volume SEIZE (16)) au profit des volumes CINQ (5) et SIX (6), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT F*» s'exercera au rez-de-chaussée, telle qu'elle figure sur le plan EDDV 5 ci-annexé.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

11) VOLUME ONZE

-en tant que fonds dominant:

Le volume ONZE (11) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.
 Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume ONZE (11) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SEPT (7), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume ONZE (11);
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT O* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.
 De plus, le volume ONZE (11) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume SEPT (7); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;
 Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume ONZE (11) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

P | 15 4 6

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT J*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume ONZE (11) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume ONZE (11) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume ONZE (11) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C", D" et I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

12) VOLUME DOUZE

-en tant que fonds dominant:

Le volume DOUZE (12) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.
 Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DOUZE (12) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SEPT (7), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume DOUZE (12);
 Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT O* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

R *15* *7* *W* *1*

De plus, le volume DOUZE (12) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume SEPT (7); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;
Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume DOUZE (12) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT J*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.
Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DOUZE (12) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.
Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DOUZE (12) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;
Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume DOUZE (12) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;
Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.
Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C'', D'' et I''*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

13) VOLUME TREIZE

-en tant que fonds dominant:

Le volume TREIZE (13) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.
Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;
Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

Le volume TREIZE (13) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SEPT (7), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume TREIZE (13);

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT P* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume TREIZE (13) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume SEPT (7); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume TREIZE (13) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume TREIZE (13) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume TREIZE (13) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT I* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume TREIZE (13) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENTS C", D" et I* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

14) VOLUME QUATORZE

- en tant que fonds dominant:

Le volume QUATORZE (14) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume QUATORZE (14) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume SEPT (7), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume QUATORZE (14);

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT P* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

De plus, le volume QUATORZE (14) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation sur le volume SEPT (7); l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert au plan EDDV 8 ci-annexé;

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

Le volume QUATORZE (14) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 et 4 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume QUATORZE (14) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume DEUX (2), pour l'accès aux locaux techniques situés au deuxième sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENTS C, C', D, D' et J* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 3 à 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume QUATORZE (14) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des véhicules;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT I* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Le volume QUATORZE (14) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume TROIS (3), pour l'accès aux locaux techniques situés au premier sous-sol, et l'entretien des équipements s'y trouvant, garantissant l'accès des piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements.

N *↑* *→* *4* *u*

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENTS C", D" et I*» s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 4 et 5 ci-annexés.
 Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

15) VOLUME QUINZE

-en tant que fonds servant:

Le volume QUINZE (15) sera grevé d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) au profit des volumes TROIS (3) à SEPT (7) inclus, NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus et SEIZE (16), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

16) VOLUME SEIZE

-en tant que fonds dominant:

Le volume SEIZE (16) bénéficiera d'une servitude de passage (pour accès à la place publique) sur le volume QUINZE (15), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage s'exercera au rez-de-chaussée par tout cheminement ayant telle vocation ;

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

-en tant que fonds servant:

Le volume SEIZE (16) sera grevé d'une servitude de passage (pour accès aux logements situés dans les volumes CINQ (5) et SIX (6)) au profit des volumes CINQ (5) et SIX (6), garantissant de manière permanente l'accès des piétons.

Cette servitude de passage dénommée «*CHEMINEMENT G*» s'exercera au rez-de-chaussée et au premier étage, telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 et EDDV 6 ci-annexés.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

17) VOLUME DIX-SEPT

Le Volume DIX-SEPT (17) est grevé au profit de l'ensemble des autres Volumes numéros DEUX (2) à SEPT (7), NEUF (9) à QUATORZE (14), SEIZE (16) et DIX-HUIT (18) à VINGT-NEUF (29) inclus, bénéficiant d'un raccordement électrique, d'une servitude de branchement au sein des locaux transformateurs compris dans ce volume.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

Handwritten notes and signatures:
 13
 P
 W
 /

18) VOLUME DIX-HUIT

Le Volume DIX-HUIT (18) est grevé au profit du Volume QUATRE (4) d'une servitude de branchement dans le local technique compris dans ledit Volume.
 Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.
 Cette servitude est consentie à titre gratuit.

19) VOLUME DIX-NEUF

Le Volume DIX-NEUF (19) est grevé au profit du Volume QUATRE (4) d'une servitude de branchement dans le local technique compris dans ledit Volume.
 Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.
 Cette servitude est consentie à titre gratuit.

20) VOLUME VINGT

-en tant que fonds servant:

Le Volume VINGT (20) est grevé au profit des Volumes CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7) de servitudes de branchement dans le local technique compris dans ledit Volume.
 Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.
 Cette servitude est consentie à titre gratuit.

21) VOLUME VINGT ET UN

Le Volume VINGT-ET-UN (21) est grevé au profit des Volumes NEUF (9) à QUATORZE (14) d'une servitude d'utilisation du local technique compris dans ledit Volume.
 Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.
 Cette servitude est consentie à titre gratuit.

22) VOLUME VINGT-DEUX

-en tant que fonds dominant:

Le volume VINGT-DEUX (22) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume QUATRE (4), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;
 Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume VINGT-DEUX (22) ;
 Cette servitude de passage dénommée « *CHEMINEMENT K* » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.
 De plus, le volume VINGT-DEUX (22) bénéficiera d'une servitude d'implantation d'équipements techniques au droit de ces gaines de ventilation; l'emprise de cette servitude figure sous liseré vert aux plans EDDV 5 à 8 ci-annexés ;
 Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

1 P 13 4 W

-en tant que fonds servant:

Le Volume VINGT-DEUX (22) est grevé au profit des Volumes CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7) de servitudes de branchement dans le local chaufferie compris dans ledit Volume.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

23) VOLUME VINGT-TROIS

Le Volume VINGT-TROIS (23) est grevé au profit des Volumes TROIS (3) et NEUF (9) à QUATORZE (14) d'une servitude de branchement et d'utilisation du local technique compris dans ledit Volume.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

24) VOLUME VINGT-QUATRE

-en tant que fonds dominant:

Le volume VINGT-QUATRE (24) bénéficiera d'une servitude de passage sur le volume CINQ (5), pour l'entretien des gaines de ventilation situées en toiture, garantissant l'accès aux piétons;

Cette servitude d'accès s'exercera de jour comme de nuit en cas d'intervention urgente pour les seuls besoins d'entretien de ces équipements, propriétés du volume VINGT-QUATRE (24) ;

Cette servitude de passage dénommée « CHEMINEMENT K » s'exercera telle qu'elle figure sur les plans EDDV 5 à 8 ci-annexés.

Ces servitudes seront consenties à titre gratuit.

-en tant que fonds servant:

Le Volume VINGT-QUATRE (24) est grevé au profit du Volume QUATRE (4) d'une servitude de branchement dans le local chaufferie compris dans ledit Volume.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

25) VOLUME VINGT-CINQ

Le Volume VINGT-CINQ (25) est grevé au profit des Volumes TROIS (3) et NEUF (9) à QUATORZE (14) d'une servitude de branchement et d'utilisation du local technique compris dans ledit Volume.

Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

[Handwritten signatures and marks]

26) VOLUME VINGT-SIX

Le Volume VINGT-SIX (26) est grevé au profit des Volumes CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7) de servitudes de branchement dans le local compris dans ledit Volume.
 Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.
 Cette servitude est consentie à titre gratuit.

27) VOLUME VINGT-SEPT

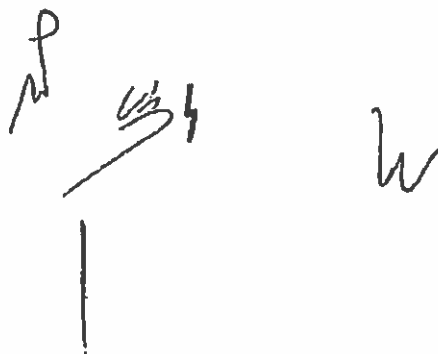
Le Volume VINGT-SEPT (27) est grevé au profit du Volume QUATRE (4) d'une servitude de branchement dans le local technique compris dans ledit Volume.
 Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.
 Cette servitude est consentie à titre gratuit.

28) VOLUME VINGT-HUIT

Le Volume VINGT-HUIT (28) est grevé au profit des Volumes NEUF (9) à QUATORZE (14) d'une servitude d'utilisation du local technique compris dans ledit Volume.
 Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.
 Cette servitude est consentie à titre gratuit.

29) VOLUME VINGT-NEUF

Le Volume VINGT-NEUF (29) est grevé au profit des Volumes NEUF (9) à QUATORZE (14) d'une servitude d'utilisation du local technique compris dans ledit Volume.
 Cette servitude s'accompagne d'une servitude de passage pour accès pour maintenance et réparation.
 Cette servitude est consentie à titre gratuit.



ARTICLE 21 - CHARGES GENERALES

La composition architecturale, l'imbrication des ouvrages et bâtiments ainsi que leur utilisation imposent aux propriétaires de volumes de l'ensemble immobilier de mettre en place une structure de gestion appropriée pour assurer l'entretien des ouvrages et équipements ayant une vocation commune entre certains propriétaires de volumes.

1) Les charges de fonctionnement de l'AFUL comprennent toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'Association et ses dépenses de fonctionnement, elles seront assurées par chacun des propriétaires concernés au prorata:

- de leurs S.P. (Surface de Plancher) pour les volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus,
- de leurs Surfaces au sol pondérées par un coefficient de 0.10 pour les volumes QUINZE (15), SEIZE (16) et DIX-HUIT (18) à TRENTE (30) inclus,
- d'une surface forfaitaire de 12.5m² par emplacement de stationnement pondérée par un coefficient de 0.30 pour les volumes DEUX (2) et TROIS (3) (composés d'un parc de stationnement non constitutif de Surface de Plancher),

suivant le tableau ci-dessous (les volumes UN (1), HUIT (8), DIX-SEPT (17) propriétés de l'AFUL étant exclus de fait):

ND

is

W

1

VOLUMES	Répartition en m ² env.	Participation en %
1	Sans objet	
2	491.25	3.62
3	528.75	3.9
4	2870	21.15
5	1745	12.86
6	1324	9.76
7	2359	17.38
8	Sans objet	
9	3275	24.13
10	305	2.25
11	92	0.68
12	114	0.84
13	112	0.83
14	182	1.34
15	98.1	0.72
16	50.4	0.37
17	Sans objet	
18	0.8	0.01
19	0.6	0.01
20	0.6	0.01
21	2.7	0.02
22	4	0.03
23	1	0.01
24	3.3	0.02
25	3.1	0.02
26	0.4	0.01
27	0.7	0.01
28	0.4	0.01
29	0.4	0.01

2) L'entretien et la réparation des réseaux communs à plusieurs volumes (évacuation des eaux vannes et usées, évacuation des eaux pluviales etc.) y compris le bassin de rétention et le local transformateur composant le volume DIX-SEPT (17), seront assurés par chacun des propriétaires concernés au prorata:

- de leurs S.P. (Surface de Plancher) pour les volumes QUATRE (4) à SEPT (7) inclus et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus,
- de leurs Surfaces au sol pondérées par un coefficient de 0.10 pour les volumes QUINZE (15), SEIZE (16) et DIX-HUIT (18) à TRENTE (30) inclus,
- d'une surface forfaitaire de 12.5m² par emplacement de stationnement pondérée par un coefficient de 0.30 pour les volumes DEUX (2) et TROIS (3) (composés d'un parc de stationnement non constitutif de Surface de Plancher),

[Handwritten signature]

suivant le tableau ci-dessous (les volumes UN (1), HUIT (8), DIX-SEPT (17) étant exclus de fait):

VOLUMES	Répartition en m ² env.	Participation en %
1	Sans objet	
2	491.25	3.62
3	528.75	3.9
4	2870	21.15
5	1745	12.86
6	1324	9.76
7	2359	17.38
8	Sans objet	
9	3275	24.13
10	305	2.25
11	92	0.68
12	114	0.84
13	112	0.83
14	182	1.34
15	98.1	0.72
16	50.4	0.37
17	Sans objet	
18	0.8	0.01
19	0.6	0.01
20	0.6	0.01
21	2.7	0.02
22	4	0.03
23	1	0.01
24	3.3	0.02
25	3.1	0.02
26	0.4	0.01
27	0.7	0.01
28	0.4	0.01
29	0.4	0.01

- 3) L'entretien, les réparations de la circulation piétonne extérieure avec ses aménagements et accessoires composant le volume SEIZE (16) et desservant les volumes CINQ (5) et SIX (6) inclus, tels qu'ils sont définis sur les plans dénommés EDDV5 et EDDV6 ci-annexés, seront assurés par chacun des propriétaires des volumes CINQ (5) et SIX (6) inclus, au prorata de la S.P. (Surface de Plancher) suivant le tableau ci-dessous :

VOLUMES	S.P. en m ²	Participation en %
5	1745	56,86
6	1324	43,14

- 4) L'entretien, les réparations de la rampe d'accès au premier sous-sol avec ses aménagements et accessoires composant une partie du volume TROIS (3) et desservant les volumes DEUX (2) et TROIS (3), tels qu'ils sont définis sur les plans dénommés EDDV4 et EDDV5 ci-annexés, seront assurés par chacun des propriétaires des volumes DEUX (2) et TROIS (3) inclus, au prorata du nombre d'emplacements de stationnement desservis suivant le tableau ci-dessous :

VOLUMES	Répartition	Participation en %
2	131	47,81
3	143	52,19

- 5) L'entretien, les réparations du local télécom situé au deuxième sous-sol et du local A.E.P. situé au premier sous-sol avec leurs aménagements et accessoires, composant respectivement les volumes VINGT (20) et VINGT-SIX (26), tels qu'ils sont définis sur les plans dénommés EDDV3 et EDDV4 ci-annexés, seront assurés par chacun des propriétaires des volumes CINQ (5) à SEPT (7) inclus, au prorata de la S.P. (Surface de Plancher) suivant le tableau ci-dessous :

VOLUMES	S.P. en m ²	Participation en %
5	1745	32.15
6	1324	24.39
7	2359	43.46

1 N 23 4 W

- 6) L'entretien, les réparations des locaux A.E.P., ERDF et Télécom situés au premier sous-sol avec leurs aménagements et accessoires, composant les volumes VINGT-TROIS (23) et VINGT-CINQ (25), tels qu'ils sont définis sur le plan dénommé EDDV4 ci-annexé, seront assurés par chacun des propriétaires des volumes TROIS (3) et NEUF (9) à QUATORZE (14) inclus, au prorata :
- de la S.P. (Surface de Plancher) pour les volumes 9 à 14 inclus,
 - d'une surface forfaitaire de 12,5 m² par emplacement de stationnement, pondérée par un coefficient de 0,3 pour le Volume 3
- suivant le tableau ci-dessous :

VOLUMES	Répartition	Participation en %
3	528,75	11,47
9	3275	71,06
10	305	6,62
11	92	2,00
12	114	2,47
13	112	2,43
14	182	3,95

- 7) L'entretien, les réparations et le remplacement des ascenseurs (bâtiments 82 et 83) du volume QUATRE (4), son mécanisme, agrès et de tous ses accessoires, l'entretien et la réparation de la cage, les frais de fonctionnement de cet appareil, consommation d'électricité, entretien périodique, s'il y a lieu acquisition ou location de compteur, etc. Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

Les charges ci-dessus définies feront l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires de volumes desservis, conformément au tableau de répartition ci-dessous:

Pour l'ascenseur du bâtiment 82:

VOLUMES	Répartition	Participation en %
2	9	9.69%
4	83.9	90.31%

Il est ici rappelé que cet ascenseur dessert:

- certains emplacements de stationnement situés au 2ème sous-sol dans le volume DEUX (2);
- les logements du bâtiment 82 situés dans le volume QUATRE (4).

Pour l'ascenseur du bâtiment 83:

VOLUMES	Répartition	Participation en %
2	9	8.54%
4	96.4	91.46%

2

13

1

W

/

Il est ici rappelé que cet ascenseur dessert:

- certains emplacements de stationnement situés au 2ème sous-sol dans le volume DEUX (2);
- les logements des bâtiments 83 et 84 situés dans le volume QUATRE (4).

- 8) L'entretien, les réparations et le remplacement de l'ascenseur du volume CINQ (5), son mécanisme, agrès et de tous ses accessoires, l'entretien et la réparation de la cage, les frais de fonctionnement de cet appareil, consommation d'électricité, entretien périodique, s'il y a lieu acquisition ou location de compteur, etc. Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

Les charges ci-dessus définies feront l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires de volumes desservis, conformément au tableau de répartition ci-dessous:

VOLUMES	Répartition	Participation en %
2	12.8	11.17%
5	101.8	88.83%

Il est ici rappelé que cet ascenseur dessert:

- certains emplacements de stationnement situés au 2ème sous-sol dans le volume DEUX (2);
- l'ensemble des logements situés dans le volume CINQ (5).

- 9) L'entretien, les réparations et le remplacement de l'ascenseur du volume SIX (6), son mécanisme, agrès et de tous ses accessoires, l'entretien et la réparation de la cage, les frais de fonctionnement de cet appareil, consommation d'électricité, entretien périodique, s'il y a lieu acquisition ou location de compteur, etc. Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

Les charges ci-dessus définies feront l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires de volumes desservis, conformément au tableau de répartition ci-dessous:

VOLUMES	Répartition	Participation en %
2	21.6	20.97%
6	81.4	79.03%

Il est ici rappelé que cet ascenseur dessert:

- certains emplacements de stationnement situés au 2^{ème} sous-sol dans le volume DEUX (2);
- l'ensemble des logements situés dans le volume SIX (6).

Les répartitions des charges de ces ascenseurs ont été calculées sur la base du nombre d'habitants théoriques utilisateurs de cet équipement, pondéré par un coefficient d'étage, le cumul a ensuite été ramené par une règle de trois à 10 000.

Le nombre d'habitants théoriques se déduit :

- pour les locaux d'habitation : du nombre de pièces principales et des pièces supplémentaires autres que les pièces d'eau et circulations plus une ou/et par analogie entre logements de même type;
- pour les emplacements de stationnement : $N_{th} = 0.4$

10) L'entretien, les réparations du local chaufferie situé au premier ou deuxième sous-sol, composant le volume VINGT-DEUX (22), tel qu'il est défini sur le plan dénommé EDDV4 ci-annexés, l'entretien, les réparations et le remplacement de la chaudière et de ses accessoires, les frais de fonctionnement, etc., seront assurés par chacun des propriétaires des volumes CINQ (5), SIX (6) et SEPT (7), au prorata des volumes d'habitation chauffés suivant le tableau ci-dessous :

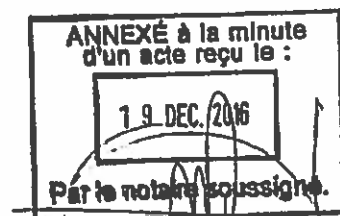
VOLUMES	volumes en m ³	Participation en %
5	4469 env.	32.42%
6	3307 env.	23.99%
7	6009 env.	43.59%

Nota : Les Surfaces de Plancher ont été transmises par le demandeur en octobre 2015; elles seront à confirmer par un récolement après construction.

ARTICLE 23 - REPARTITION D'EVENUELS DROITS A CONSTRUIRE RESIDUELS OU SUPPLEMENTAIRES

Pour le cas où il subsisterait des droits à construire résiduels ou serait attribué un supplément de droit à construire, ce résiduel ou supplément serait réparti entre les volumes au prorata des constructibilités des autorisations administratives mises en œuvre pour chacun des volumes.

P B L W /



NOTE SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Ilot H & SILO

Aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique MADAR, Notaire à PANTIN, le 24 novembre 2015 contenant vente par L'EPA LA PLAINE DE FRANCE au profit de la SCI LOUVRES PLACE DE LA GARE, il a été établi l'origine de propriété de l'Ilot ci-dessus, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« 1. ORIGINES DE PROPRIETE TRENTENAIRES

1.1. DES PARCELLES INITIALEMENT CADASTREES AB 405, 406 ET 407

A) ORIGINE IMMEDIATE DU CHEF DU VENDEUR

Lesdites parcelles appartiennent au Vendeur pour les avoir acquises sous condition résolutoire, avec d'autres de :

L'Etablissement dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU VAL D'OISE**, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel ou commercial dont le siège est à CERGY (95000) Immeuble Grand Axe 10/12 boulevard de l'Oise, identifiée au SIREN sous le numéro 495091787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise.

Suivant acte reçu par Maître André PONE, notaire à PARIS, le 20 décembre 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable partie comptant et partie à termes.

Aucune garantie hypothécaire n'a été convenue au titre de ce paiement atermoyé, l'EPFVO s'étant en outre désisté du privilège de vendeur et de l'action résolutoire.

Aux termes de cet acte, il a été stipulé une condition résolutoire relative au défaut de justification d'une origine de propriété trentenaire conférant à l'EPA un titre de propriété régulier et incommutable sur la totalité des biens vendus.

Suivant acte reçu par le même notaire le 8 mars 2013, il a été constaté :

- Le caractère définitif de la vente du 20 décembre 2012 par suite de la défaillance de la condition résolutoire insérée audit acte

- La libération du séquestre qui avait été constitué également audit acte.

Une copie authentique de ces deux actes a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ERMONT, savoir :

- le 28 décembre 2012, volume 2012 P, numéro 6453.

- et le 4 avril 2013, volume 2013P numéro 1548

L'état délivré sur ces publications n'a pas été présenté au notaire soussigné.

B/ ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU VAL D'OISE

Antérieurement, les parcelles AB 405, 406 et 407 ont été acquises avec d'autres biens par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU VAL D'OISE, de :

La société dénommée **AGORA**, Société Coopérative Agricole à capital variable, ayant son siège social à CLAIROIX (60200) 2 rue de Roye, identifiée au SIREN sous le numéro 326677366 et immatriculée au Registre du Commerce et de société de COMPIEGNE.

Suivant acte reçu par Maître LATOUR, notaire à NOISY LE SEC, le 26 janvier 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable partie comptant et partie à terme et payé depuis, ainsi que le garantit le Vendeur.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 16 février 2011 volume 2011P numéro 1047.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Du chef d'AGORA

Les parcelles AB 405, 406 et 407 appartenaient à la société AGORA alors dénommée Société Coopérative Agricole O.C.E.A.L par suite de la fusion de la société dénommée COOPERATIVE AGRICOLE DU PAYS DE FRANCE CAPAFRANCE et de la société dénommée COOPERATIVE AGRICOLE FORCE 5.

L'acte de dépôt de pièces, dont un original du Traité de Fusion contenant en outre changement de dénomination, a fait l'objet d'un acte reçu par Maître BEAUVAIS Notaire à COMPIEGNE le 13 décembre 2010 suivi d'un acte complémentaire reçu par le même notaire et enregistré au service des Impôts des Entreprises de COMPIEGNE, le 21 décembre 2010 Bordereau 201 0/1 067 Case numéro 1.

Acte complémentaire de désignation et d'origine de propriété :

Aux termes d'un acte reçu par Maître BEAUVAIS, notaire à COMPIEGNE le 13 janvier 2011, il a été établi un acte complémentaire de désignation et d'origine de propriété.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 1 février 2011 volume 2011P numéro 726.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Préalablement à l'origine de propriété plus antérieure, il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte reçu par Maître André PONE, notaire à PARIS, le 20 décembre 2012, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

« 1) que la société dénommée COOPERATIVE AGRICOLE DU PAYS DE FRANCE CAPAFRANCE étant anciennement dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DU PAYS DE FRANGE « CEREALES »,

2) qu'il a été indiqué à l'acte complémentaire reçu par Maître BEAUVAIS, Notaire à COMPIEGNE, le 13 janvier 2011 ce qui suit :

- « Que la société dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DU PAYS DE FRANGE se dénommait antérieurement « SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DU PAYS DE FRANGE CEREALES » par suite de la fusion absorption de la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DU PAYS DE FRANCE APPROVISIONNEMENT, société absorbée, par la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DU PAYS DE FRANGE « CEREALES », société absorbante, et changement de dénomination de la société absorbante, ainsi constaté en l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 2 juin 1975.

- Que la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DU PAYS DE FRANGE « CEREALES », sigle « C.A.P.A France » se dénommait antérieurement « COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET DE VENTE DE CEREALES DE LA REGION NORD DE PARIS », par suite du traité de fusion, en date du 30 juin 1972, de la COOPERATIVE AGRICOLE DE CEREALES D'EZANVILLE, société absorbée par la « COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET VENTE DE CEREALES DE LA REGION NORD DE PARIS », société absorbante et changement de dénomination de la société absorbante ; ledit changement de dénomination sociale ayant été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 1972.

Ainsi constaté en l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Pierre FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 10 décembre 1974. »

Concernant la parcelle cadastrée section AB numéro 405

La parcelle cadastrée section AB numéro 405 sur laquelle était édifiée un pavillon appartenait à la société CAPAFRANCE par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de:

Monsieur Jacques René Georges PARARD, Retraité, et Madame Gislaine Marie Blanche FOURNIER, Retraîtée, son épouse, demeurant ensemble à LOUVRES (Val d'Oise) 7 avenue Charles de Gaulle.

Nés, savoir :

Monsieur à SAINT JEAN DE BRAYE (Loiret) le 16 novembre 1929,

Madame à TROC (Loir et Cher) le 2 décembre 1933.

Mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts suivant contrat de mariage reçu par Maître MOREAU, Notaire à MONTAIGNE SUR LOIR (Loir et Cher), le 17 septembre 1954, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de TROC (Loir et Cher) le 18 septembre 1954.

Statut et régime non modifié depuis.

De nationalité française.

Ayant la qualité de «Résident» au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Pierre FIXOIS, notaire à LOUVRES (Val d'Oise) le 9 octobre 1996.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 4 décembre 1996 volume 96P numéro 5721.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Du chef de Monsieur et Madame PARARD

Les parcelles cadastrées section F numéros 729 et 731 appartenaient à Monsieur et Madame PARARD et dépendaient de la communauté de biens existant entre eux par suite de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

1) Monsieur Honorat Léon Joseph MARQUET, Propriétaire, et Madame Marie Elisabeth BALASSI, son épouse, demeurant ensemble à SORMERY (Yonne).

Nés, savoir :

Monsieur à PARIS (17ème arrondissement) le 29 décembre 1882,

Madame à AUTUN (Saône et Loire) le 27 avril 1888.

2) Monsieur Henri Edouard DUFOUR, Rédacteur Speaker à la Radio Télévision Française, et Madame Jacqueline Germaine Marguerite MARQUET, son épouse, demeurant ensemble à BRAZZAVILLE (Afrique Equatoriale Française) Immeuble de la radio.

Nés, savoir :

Monsieur à SHANGHAI (Chine) le 19 juin 1909,

Madame à SANNIS (Seine et Oise) le 15 juin 1920.

3) La Société Coopérative Agricole de Stockage et de Vente de Céréales de la Région Nord de Paris, Société civile Particulière, dont le siège est à LOUVRES (Val d'Oise), Route de Mary la Ville, et dont les statuts ont été établis suivant acte reçu par Maître Louis FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) le 24 novembre 1933.

Suivant acte reçu par Maître Louis FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) les 4 novembre et 30 décembre 1958.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 27 février 1959 volume 726 numéro 16.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle AB 406 :

Préalablement il est ici rappelé que la parcelle cadastrée section AB numéro 406 provient de la division de la parcelle cadastrée section F numéro 1841 en AB numéros 406 et 440, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 19 septembre 1994 faisant suite à un arrêté Préfectoral en date du 15 janvier 1993 publié au bureau des hypothèques d'ERMONT le 19 septembre 1994 volume 94P numéro 4582.

La parcelle cadastrée section F numéro 1841 provenant de la réunion des parcelles cadastrées F numéros 28, 81, 628 et 1519 suivant procès-verbal du cadastre en date du 30 août 1984 publié au bureau des hypothèques d'ERMONT le 25 septembre 1984 volume 10465 numéro 12.

Est demeuré ci-annexé un état parcellaire et origine de propriété, au titre de la filiation cadastrale de ladite parcelle, par la société SCP MILOT, géomètre expert à Roissy en France, en date du 28 janvier 2013.

Il résulte de cette note notamment que les parcelles cadastrées section F numéros 81p et 94p pour 4909 m², F numéro 82 pour 2686 m², F numéro 83 pour 3000m², et F numéro 85p pour 2140m² ont été réunies pour former deux nouvelles parcelles cadastrées section F numéros 81 et 628.

Concernant la parcelle cadastrée F numéro 28 :

La parcelle cadastrée section F numéro 28 appartenait à la société CAPAFRANCE alors dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET VENTE DE CEREALES DE LA REGION NORD DE PARIS par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Madame Marie Agathe Geneviève BOISSEAU, sans profession, épouse séparée contractuellement de biens de Monsieur Jacques Albert Charles Ernest BRUNON, Propriétaire, demeurant ensemble à PARIS, 51 Avenue Montaigne.

Née à FORGES LES BAINS (Seine et Oise) le 10 juillet 1909.

Mariée en premières nocés sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BENOIST JOUSSELIN, Notaire à PARIS, le 18 janvier 1932.

Suivant acte reçu par Maître Louis FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) le 27 juin 1949. Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 29 septembre 1949 volume 4276 numéro 25.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle cadastrée numéro 81 :

La parcelle cadastrée section F numéro 81 appartenait à La société CAPAFRANCE alors dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET VENTE DE CEREALES DE LA REGION NORD DE PARIS par suite de l'acquisition faite de :

1) Madame Marie MEBIGNY, Débitante de boisson, veuve en premières nocés non remariée de Monsieur Henri Octave FOSSIER, demeurant à SAINT-LEU-LA-FORET (Seine et Marne), 30 Avenue de la Gare.

Née à VERMEUIL (Dise) le 16 juin 1884.

2) Monsieur Henri Octave FOSSIER, Menuisier et Madame Suzanne Marion Berthe JANEST, son épouse, demeurant ensemble à AUBERVILLIERS (Seine), 30 rue Sadi Carnot.

Nés, savoir:

Monsieur à LOUVRES (Val d'Oise) le 3 avril 1905.

Madame à PARIS (9ème arrondissement) le 23 mai 1907.

Mariés tous deux en premières nocés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux tenues de leur contrat de mariage reçu par Maître RADET, Notaire à RUEIL MALMAISON (Seine et Oise) le 13 janvier 1930.

3) Monsieur André Jules FOSSIER, Comptable demeurant à SAINT LEU LA FORET, 30 avenue de la Gare.

Célibataire.

Né à HAINE (Seine) le 10 août 1916.

Suivant acte reçu par Maître Louis FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) les 5 et 21 juillet 1949.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 29 septembre 1949 volume 4276 numéro 28.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle F numéro 82 :

La parcelle cadastrée section F numéro 82 appartenait à la société CAPAFRANCE alors dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET VENTE DE CEREALES DE LA REGION NORD DE PARIS par suite de l'acquisition faite de :

L'Hospice Civil de Louvres sis à LOUVRES (Val d'Oise) 33 Rue de Paris autorisé à l'aliénation dudit bien aux termes d'un arrêté de Monsieur le Sous- préfet de l'arrondissement de PONTOISE en date du 7 novembre 1949.

Suivant acte reçu par Maître Louis FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) le 19 novembre 1949.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 6 janvier 1950 volume 4307 numéro 16.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle F numéro 83 :

La parcelle cadastrée section F numéro 83 appartenait à la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET DE VENTE DE BLE DE LA REGION NORD DE PARIS devenue la société dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE CEREALES D'EZANVILLE elle-même absorbée par la société SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET DE VENTE DE CEREALES DE LA REGION NORD DE PARIS ainsi constaté en l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Pierre FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 10 décembre 1974 par suite de l'acquisition faite de :

1) Madame Marie Louise Charlotte DIEPPE épouse de Monsieur Marcel Louis Alfred DELPLANQUE

2) Monsieur le Docteur Alfred Charles Gustave HERMARY, Docteur en médecine Né à AIRE-SUR-LYS (Pas de Calais) le 3 août 1870

3) Monsieur Jacques HERMARY, administrateur d'immeubles et Madame Marie Jacqueline DUBOIS, sans profession, son épouse

Nés Monsieur à TOURS SUR MARNE (marne) le 7 novembre 1895

et Madame à BORDEAUX (Gironde) le 3 octobre 1910

4) Madame Thérèse HERMARY, épouse de Monsieur Henri Nicolas VUILLEMIN, ingénieur

Née à TOURS SUR MARNE (marne) le 10 octobre 1900

5) Et Monsieur Pierre Marie Joseph LEROY, négociant aux Moulins Leroy, et Madame Simonne Eugénie Ernestine Marie DUCHEMIN, son épouse

Nés : Monsieur à PONT-REMY

Madame à Amiens le 21 août 1909

Suivant acte reçu par Maître Louis FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) le 24 août 1949.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 29 septembre 1949 volume 4276 numéro 27.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle F numéro 84 :

Ladite parcelle cadastrée section F numéro 84 appartenait à la SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET VENTE DE CEREALES DE LA REGION NORD DE PARIS par suite de l'acquisition faite de :

1) Madame Hélène SAINTE BEUVE, Propriétaire, demeurant à LUZARCHES (Val d'Oise) 11 rue Saint Loine,

Veuve en première noce et non remariée de Monsieur Georges Maurice BIZOUARD.

Née à LOUGPERRIER (Seine et Marne) le 9 juillet 1885.

2) Monsieur Jacques Alfred Léon BIZOUARD, Agriculteur et Madame Germaine ANCELLIN, son épouse demeurant ensemble à MARIGNY (Aisne).

Nés, savoir:

Monsieur à LOUVRES (Val d'Oise) le 1er septembre 1908.

Madame à LUVERGNON (Oise) le 13 décembre 1910.

3) Madame Manse Aime Claire BIZOUARD, épouse de Monsieur Robert ANCELLIN, Agriculteur, demeurant à CHEGY EN ORNOIS (Aisne).

Nés, savoir:

Madame à LOUVRES (Val d'Oise) le 22 février 1910.

Monsieur à LUVERGNON (Oise) le 30 décembre 1910.

4) Madame Yvonne Marie BIZOUARD, épouse de Monsieur Pierre ANCELLIN, Agriculteur, demeurant à LUVERGNON (Oise).

Nés, savoir:

Madame à LOUVRES (Val d'Oise) le 11 février 1914.

Monsieur à LUVERGNON (Oise) le 14 juillet 1908.

5) Mademoiselle Claire Suzanne BIZOUARD, Sans profession, demeurant à LUZARCHE (Val d'Oise) 11 rue Saint Loïne chez Madame Veuve BIZOUARD, sa mère.

Célibataire.

Née à LOUVRES (Val d'Oise) le 5 avril 1927.

Suivant acte reçu par Maître Louis FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) les 5 et 8 juillet 1949.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 29 septembre 1949 volume 4276 numéro 26.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle cadastrée section F numéro 85p :

La parcelle cadastrée section F numéro 85p appartenait à la société alors dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET DE VENTE DE BLE DE LA REGION NORD DE PARIS.

La société dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET DE VENTE DE BLE et devenue la société dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE CEREALES d'EZANVILLE elle-même absorbée par la société SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET DE VENTE DE CEREALES DE LA REGION NORD DE PARIS ainsi constaté en l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Pierre FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 10 décembre 1974.

Par suite de l'échange fait de :

Madame Elise Pauline MASSE, née à PARIS (16) le 20 mai 1872 et Monsieur Jean-Baptiste NANSOT, né à JOUY (Eure et Loire) le 12 juillet 1918. Il a été renoncé par les parties à l'action en répétition, pouvant résulter de l'article 1705 du code civil.

L'échange a eu lieu entre les parties sans soulte ni retour

Suivant acte reçu par Maître Pierre FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) le 11 octobre 1949.

Une copie de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 2 décembre 1949 volume 4295 numéro 22.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle cadastrée F numéro 1519 :

Préalablement, il est ici précisé qu'il résulte de la note du géomètre que les parcelles 85p; 84p et 81p figurant au plan 2 ci-après annexé appartenaient à Monsieur NANSOT et ont par la suite été réunies pour former la parcelle F numéro 85. Aux termes de l'acte reçu par Maître Pierre FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) le 15 décembre 1971, la parcelle cadastrée section F numéro 85 a été divisée en deux parcelles cadastrées section F numéros 1519 et 1518.

La parcelle cadastrée section F numéro 1519 appartenait à la société CAPAFRANCE alors dénommée SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE DE STOCKAGE ET VENTE DE CEREALES DE LA REGION NORD DE PARIS par suite de l'acquisition faite de :

Monsieur Jean Baptiste NANSOT, propriétaire-agriculteur, époux de Madame Béatrice Marie Eugénie DUHEM, demeurant à LOUVRES (Val d'Oise), rue de Paris.

Né à JOUY (Eure et Loire) le 12 juillet 1918.

Marié en secondes noces avec Madame DUHEM (comme étant veuf en premières noces d'avec Madame Micheline Geneviève Claire MELLION) avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître THOUMIN, Notaire à SECLIN (Nord), le 3 juin 1950.

Régime non modifié depuis.

Suivant acte reçu par Maître Pierre FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) le 15 décembre 1971.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE le 9 février 1972 volume 5686 numéro 6.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Concernant la parcelle cadastrée section AB numéro 407 anciennement cadastrée section F numéro 1518 :

La parcelle cadastrée section F numéro 1518 appartenait à la société CAPAFRANCE alors dénommée SOCIETE COOPERATIVE DU PAYS DE FRANCE par suite de l'acquisition faite de :

Monsieur Jean Baptiste NANSOT, Propriétaire-agriculteur, époux de Madame Béatrice Marie Eugénie DUHEM, demeurant à LOUVRES (Val d'Oise), rue de Paris.

Né à JOUY (Eure et Loire) le 12 juillet 1918.

Marié en secondes noces avec Madame DUHEM (comme étant veuf en premières noces d'avec Madame Micheline Geneviève Claire MELLION) avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître THOUMIN, Notaire à SECLIN (Nord), le 3 juin 1950.

Régime non modifié depuis.

Suivant acte reçu par Maître Pierre FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) le 20 mai 1980.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de CERGY PONTOISE le 13 juin 1980 volume 8847 numéro 1.

L'état sur formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

1.2. DES PARCELLES INITIALEMENT CADASTREES AB 401 ET 402

ORIGINE CADASTRALE

Les parcelles objet des présentes étaient initialement cadastrées section F numéros 825, 1016 et 1017.

Par suite d'un procès-verbal de remaniement en date du 19 septembre 1994, publié au service de la publicité foncière d'ERMONT le 19 septembre 1994 volume 94 P numéro 4582,

-les parcelles cadastrées section F numéro 825 et 1017 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section AB numéro 401

-et la parcelle cadastrée section F numéro 1016 est devenue section AB numéro 402.

A) ORIGINE IMMEDIATE DU CHEF DU VENDEUR

Lesdites parcelles appartiennent au Vendeur pour les avoir acquises de :

*L'Établissement dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU VAL D'OISE**, Établissement public de l'État à caractère industriel ou commercial dont le siège est à **CERGY (95000)** Immeuble Grand Axe 10/12 boulevard de l'Oise, identifiée au SIREN sous le numéro 495091787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise.*

Suivant acte reçu par Maître Véronique MADAR, notaire à PANTIN le 13 Avril 2015. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable partie comptant et partie à terme.

Aucune garantie hypothécaire n'a été convenue au titre de ce paiement atermoyé, l'EPFVO s'étant en outre désisté du privilège de vendeur et de l'action résolutoire.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ERMONT, le 17 avril 2015, volume 2015 P, numéro 1652.

L'état hypothécaire sur formalités sur cette publication était vierge de toute inscription

B/ ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de l'EPFVO

Le Bien objet des présentes, appartenait à l'EPFVO pour en avoir fait l'acquisition de :

*La Société dénommée **LOUVRES 95**, Société en nom collectif au capital de 10000 €, dont le siège est à **LUZARCHES (95270)**, 17 rue Saint Come, identifiée au SIREN sous le numéro 449 693 902 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise.*

Suivant acte reçu par Maître Brigitte LATOUR, notaire à NOISY LE SEC, le 9 Janvier 2015.

Cette acquisition a eu lieu :

- sous les charges et conditions usuelles en la matière

- moyennant un prix de 1.836.656 Euros stipulé payable selon les modalités de la comptabilité publique (article L 1212-2 du CGPPP).

Le paiement est effectivement intervenu, ainsi déclaré en son temps par l'EPFVO et ainsi qu'il résulte en outre de la comptabilité de Maître Brigitte LATOUR.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ERMONT le 9 février 2015 volume 2015P, numéro 597.

L'état délivré sur cette formalité révèle les inscriptions ci-dessus visées au paragraphe Situation Hypothécaire.

Du chef de la société LOUVRES 95

Le Bien ci-dessus appartenait à la société LOUVRES 95 par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

*Monsieur Gérard Michel DELAMOYE, retraité, et Madame Jeannine Andrée Léontine Marguerite BOURGUIGNON, commerçante, son épouse, demeurant ensemble à **PUISEUX EN France (Val d'Oise)** 42 rue de Périclès.*

*Nés le mari à **SENLIS (Oise)** le 10 juillet 1934 et l'épouse à **ROUEN (Seine Maritime)** le 2 juillet 1939.*

*Suivant acte reçu par Maître ANNEBICQUE, Notaire Associé à **LUZARCHES** le 30 septembre 2003.*

*Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 686.020,00 euros payé comptant en totalité au moyen des fonds provenant du prêt qui lui a été consenti par le **CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL**.*

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage tant sur leur état civil que leur capacité.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ERMONT le 22 octobre 2003 volume 2003 P numéro 6040.

L'état hypothécaire sur formalités sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire Soussigné.

En garantie du remboursement dudit prêt, une inscription d'hypothèque conventionnelle et privilège de prêteur de deniers a été prise au profit du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL à l'encontre de la société LOUVRES 95, pour sûreté de la somme de 13.980,00 euros, au service de la publicité foncière d'ERMONT le 22 octobre 2003 volume 2003 V numéro 3182, ayant effet jusqu'au 30 septembre 2020. Cette inscription a été radiée depuis.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Du chef de Monsieur et Madame DELAMOYE

Lesdits biens appartenait à Monsieur et Madame DELAMOYE savoir :

- Partie des constructions pour les avoir faites édifier suivant permis numéro 95 - 7.16 796 délivré par la Mairie de LOUVRES le 10 avril 1968.
- Le surplus des constructions et du terrain, savoir :

a) Concernant la parcelle cadastrée section AB numéro 401

Par suite de l'acquisition que Monsieur Gérard DELAMOYE en a faite au cours et pour le compte de la communauté de :

Monsieur Louis Albert DELAMOYE, né à VILLERS-SOUS-SAINT-LEU (Oise) le 23 août 1907 et Madame Germaine Augustine FERRET, son épouse, née à PONTPOIN (Oise) le 31 janvier 1909.

Suivant acte reçu par Maître Claude Robert BROCARD, Notaire à PONT-SAINT-MAXENCE (Oise) le 21 octobre 1972.

Ladite vente a été consentie moyennant le prix principal de 13.550,00 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 6 décembre 1972 volume 5965 numéro 8.

L'état hypothécaire sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire Soussigné.

b) Concernant la parcelle cadastrée section AB numéro 402

Par suite de l'attribution qui en a été faite à Monsieur Gérard DELAMOYE, aux termes d'un acte reçu par Maître Francise CALMET, Notaire à SENLIS (Oise) le 25 janvier 1982, contenant donation-partage de la nue-propriété de divers biens et notamment de l'immeuble objet des présentes.

Cette donation-partage a été consentie par Monsieur Louis Albert DELAMOYE, né à VILLERS-SOUS-SAINT-LEU (Oise) le 23 août 1907 et Madame Germaine Augustine FERRET, son épouse, née à PONTPOINT (Oise) le 31 janvier 1909.

Au profit de leurs deux seuls enfants, seuls présomptifs héritiers :

- Monsieur Gérard DELAMOYE,
- Et Madame France Line Theresa Renée DELAMOYE, épouse de Monsieur Gilbert REFFET, née à PUISEUX EN France (Val d'Oise) le 24 mars 1945.

Lesdits biens, objet des présentes, ont été évalués à la somme de 230.000 francs.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 23 juin 1982 volume 9586 numéro 1.

L'état hypothécaire sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire Soussigné.

Observation étant ici faite que l'usufruit s'est éteint par suite du décès de Monsieur Louis DELAMOYE survenu à SENLIS (Oise) le 5 juillet 1996 et du décès de Madame Germaine FERRET survenu à PONT SAINT-MAXENCE (Oise) le 29 juillet 1991.

1.3. DE LA PARCELLE INITIALEMENT CADASTREE AB 403

A) ORIGINE IMMEDIATE DU CHEF DU VENDEUR

Ladite parcelle appartient au Vendeur pour l'avoir acquise de:

La Communauté d'agglomération dénommée « COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY-PORTE France » établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est à ROISSY-EN-France (Val d'Oise) 6bis Avenue Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 200 036 093, Suivant acte reçu par Maître Nicolas THIBIERGE, notaire à PARIS le 29 Mai 2015. Aux termes dudit acte il a été constaté et déclaré ce qui suit, ici littéralement rapporté :

1.2 Constatation de la désaffectation et du classement:

Ainsi qu'il a été plus amplement expliqué dans l'exposé ci-dessus, Le Terrain vendu fait partie du domaine privé du VENDEUR par suite, des faits et actes suivants:

-constatation de sa désaffectation du domaine public suite au procès-verbal de constat d'huissier de justice sis LUZARCHES (95270) 26 rue du cygne le 09 janvier 2015 duquel il résulte que ce "parking est fermé au public, s'agissant d'un espace inaccessible et clos sur sa périphérie".

-constatation de sa désaffectation et de la décision de déclassement de ladite parcelle et de son incorporation au domaine privé du VENDEUR par la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France numéro 2015/025 en date du 5 mars 2015, délibération ayant été transférée en préfecture le 17 mars 2015 et ayant fait l'objet d'un affichage à compter du 06 mars 2015 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Communauté d'agglomération ci-dessus dénommée en date du 6 mai 2015 et n'ayant fait l'objet d'aucun recours ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours en date du 6 mai 2015.

Cette acquisition est intervenue moyennant le prix d'UN euro symbolique conformément aux délibérations du Vendeur visées audit acte et aux dispositions de l'article L 5211-41 du CGCT, le Bien vendu constituant la contribution du vendeur dans l'aménagement de la ZAC.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 19 juin 2015 volume 2015P numéro 2578.

L'état hypothécaire sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire Soussigné.

B/ ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de La Communauté d'agglomération dénommée « Communauté Agglo Roissy Porte de France » (anciennement dénommée Communauté de communes de Roissy en France)

La Communauté Agglo Roissy Porte de France est propriétaire de ladite parcelle par suite de l'acte administratif de transfert du patrimoine Immobilier reçu le 5 octobre 2014 et dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ERMONT le 13 octobre 2014 volume 2014P numéro 4326.

Cet acte ayant fait l'objet d'une attestation rectificative le 5 novembre 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ERMONT le 13 novembre 2014 volume 2D14P numéro 4765.

Du chef de la Communauté de Communes de Roissy en France

Pour l'avoir acquise de :

-Madame Martine Bertha Marguerite DACHEUX, Auxiliaire Puéricultrice, veuve, non remariée, de Monsieur Dany Bruno Joel MAISON, demeurant à LOUVRES (Val-d'Oise) 3 Avenue Charles de Gaulle.

Née à AMIENS (Somme) le 17 janvier 1963.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité

-Mademoiselle Maïté Martine Laurence MAISON, Etudiante, demeurant à Louvres (Val d'Oise) 3 avenue Charles de Gaulle, célibataire.

Née à AMIENS (Somme) le 28 décembre 1984.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité.

-Mademoiselle Marion Laurence Martine MAISON, Animatrice, demeurant à Louvres (Val d'Oise) 3 avenue Charles de Gaulle, célibataire.

Née à AMIENS (Somme) le 28 novembre 1986.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Agnès FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val-d'Oise) le 15 et 16 janvier 2007.

Moyennant un prix stipulé payable au plus tard dans le délai de 4 jours à compter de l'acte de vente et payé depuis ainsi qu'il résulte de l'avis de mise en paiement émanant de la communauté d'agglomération Roissy Porte de France en date du 13 mai 2015.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ERMONT le 6 mars 2007 volume 2007P numéro 1361.

L'état sur formalité n'a pas été présenté aux notaires soussigné et participant.

Du chef des consorts MAISON :

Préalablement, il est ici précisé que la parcelle AB numéro 403 provient de la parcelle cadastrée section F numéro 727 suite au procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 19 septembre 1994 publié au bureau des hypothèques d'ERMONT le 19 septembre 1994 volume 94P numéro 4582.

Originellement les BIENS dépendaient de la Communauté de biens ayant existé entre Monsieur Dany MAISON et Madame Martine DACHEUX, son épouse pour les avoir acquis, au cours et pour le compte de ladite communauté de

- Madame Mauricienne Emilia Rosalie SIMONOT, retraitée, veuve de Monsieur André Philibert SAUVAGEOT, non remariée, demeurant à LOUVRES (Val d'Oise) 3 route de Marly.

Née à SAILLY FLIBEAUCOURT (Somme) le 7 mars 1905

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 17 mai 1991.

Moyennant un prix payé et quittancé audit acte. Pour partie au moyen de prêt Intégralement remboursé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 26 juin 1991 volume 91P numéro 3583.

L'état sur formalité n'a pas été présenté aux notaires soussigné et participant.

Décès de Monsieur MAISON

-Monsieur Dany Bruno Joël MAISON, en son vivant employé de presse demeurant à LOUVRES (Val-d'Oise) 3 Avenue Charles de Gaulle époux de Madame Martine Bertha Marguerite DACHEUX, susnommée.

Né à AMIENS (Somme) le 9 mai 1963 et décédé à VALESCOURT (Oise) où il se trouvait momentanément le 5 avril 1998.

Laissant pour recueillir sa succession :

-Madame Martine Bertha Marguerite DACHEUX, son conjoints survivant, commune en biens, donataire aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Hélène BEYERS-FIXOIS, Notaire à Louvres, le 31 octobre 1997 régulièrement enregistré et usufruitière légale du quart des biens

-Mesdemoiselles Maïté et Marion MAISON, susnommée, ses deux filles uniques et issues de l'union DACHEUX-MAISON

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître FIXOIS le 29 décembre 1998 et Madame MAISON a opté pour un quart en

toute propriété et trois quart en usufruit aux termes d'un acte reçu par Maître FIXOIS, notaire susnommé le 29 décembre 1998.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée aux termes de l'attestation immobilière dressée par Maître Pierre FIXOIS, Notaire susnommé le 29 décembre 1998.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 4 février 1999 volume 99P numéro 608.

Du chef de Madame Mauricienne Emilia Rosalie SIMONOT épouse SAUVAGEOT

Monsieur André Philibert SAUVAGEOT, en son vivant retraité époux de Mauricienne Emilia Rosalie SIMONOT, susnommée.

Né à FONTENAY-SOUS-BOIS (Seine) le 5 août 1910 est décédé à Gonesse (Val d'Oise) le 12 novembre 1989.

Laissant pour recueillir sa succession Madame Mauricienne Emilia Rosalie SIMONOT, susnommée son conjoint survivant née à SAILLY FLIBEAUCOURT (Somme) le 7 mars 1905.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée aux termes de l'attestation immobilière dressée par Maître Pierre FIXOIS, Notaire susnommé le 1^{er} juin 1990

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 4 juillet 1990 volume 90P numéro 3923.

Acquisition du chef des époux SAUVAGEOT

Ladite parcelle alors cadastrée section F numéro 727 appartenait à Monsieur André Philibert SAUVAGEOT et à Madame Mauricienne Emilia Rosalie SIMONOT épouse de Monsieur SAUVAGEOT Pour l'avoir acquis de :

-Monsieur Honorat Léon Joseph MARQUET, né à PARIS (75017) le 29 décembre 1882 et Madame Marie Elisabeth BALÁSSI, son épouse née à AUTUN (Saône et Loire) le 27 avril 1888.

-Monsieur Henri Edouard DUFOUR né à CHANGHAI (CHINE) le 19 juin 1909 et Madame Jacqueline Germaine Marguerite MARQUET son épouse née à Sannois (Seine et Oise) le 15 juin 1920.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 20 mars et 20 avril 1959.

Moyennant un prix payable au 20 avril 1960 et payé depuis ainsi que le vendeur le déclare.

Une copie authentique de cet acte a été publié au bureau des hypothèques d'ERMONT le 10 juin 1959 volume 792 numéro 8 L'état sur formalité n'a pas été présenté aux notaires soussigné et participant.

1.4. DE LA PARCELLE INITIALEMENT CADASTREE AB 404

A) ORIGINE IMMEDIATE DU CHEF DU VENDEUR

Ladite parcelle appartient au Vendeur pour l'avoir acquise de :

L'Établissement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU VAL D'OISE, Établissement public de l'État à caractère industriel ou commercial dont le siège est à CERGY (95000) Immeuble Grand Axe 10/12 boulevard de l'Oise, identifiée au SIREN sous le numéro 495091787 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise.

Suivant acte reçu par Maître André PONE, notaire à PARIS le 4 Novembre 2013.

Cette acquisition est intervenue moyennant un prix stipulé payable selon les modalités de la comptabilité publique, dont le Vendeur déclare et garantit s'être régulièrement acquitté depuis lors.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ERMONT le 15 novembre 2013 volume 2013P numéro 4919.

L'état hypothécaire sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire Soussigné.

B/ ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

DU CHEF DE L'EPFVO

Le bien ci-dessus désigné appartient à l'EPFVO par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

Monsieur Jean Louis PUJOL, cordonnier, et Madame Mauricette Emilienne Marie FILEZ, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LOUVRES (Val d'Oise) 66 rue de Paris.

Monsieur né le 30 juin 1922 à AULNAY SOUS BOIS (Seine-Saint-Denis)

Madame née le 23 décembre 1930 à MAUREGARD (Seine-et Marne) Suivant acte reçu par Maître Marie-Agnès FIXOIS, Notaire associé à LOUVRES, le 24 novembre 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 142.650,00 euros payé selon les règles de la comptabilité publique en vigueur et payé depuis ainsi qu'il résulte de la copie du relevé de compte en date du 14 mars 2012 adressé par l'Etude de Maître FIXOIS Marie-Agnès qui demeure ci-après annexé aux présentes.

.../...

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

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ERMONT le 19 septembre 1994 volume 94 P numéro 4582.

L'état hypothécaire sur formalités sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur et Madame PUJOL

Préalablement il est ici précisé que la parcelle cadastrée section AB numéro 404 était anciennement cadastrée section F numéro 728 et 730, pour une contenance cadastrale de quatre ares et cinquante-huit centiares (4 ares et 58ca) et section F numéro 730 pour une contenance cadastrale de 1 centiare (1 ca), ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 19 septembre 1994, publié au bureau des hypothèques de ERMONT le 19 septembre 1994 volume 94 P numéro 4582.

Ledit bien appartenait à Monsieur et Madame PUJOL par suite de l'acquisition qu'ils en ont fait de:

1°/ Monsieur Honorat Léon Joseph MARQUET, né à PARIS 17ème arrondissement, le 29 décembre 1882 et Madame Marie Elisabeth BALASSI, son épouse, née à AUTUN (Saône et Loire) le 27 avril 1888.

2°/ Monsieur Henri Edouard DUFOUR, né à SHANGHAI (Chine) le 19 Juin 1909 et Madame Jacqueline Germaine Marguerite MARQUET, son épouse, née à SANNOIS (Seine et Oise) le 15 juin 1920.

Pour la parcelle F numéro 728

3°/ Société Coopérative Agricole de Stockage et de Vente de céréales de la Région Nord de Paris, dont le siège est à LOUVRES (Val d'Oise), Route de Marly la Ville.

Pour la parcelle F numéro 730

Suivant acte reçu par Maître Louis FIXOIS, Notaire à LOUVRES (Val d'Oise) les 20 mars et 27 mai 1959.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 600.000,00 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage tant sur leur état civil que leur capacité.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PONTOISE le 24 Juillet 1959 volume 823 numéro 26.

L'état hypothécaire sur formalités sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire soussigné. »