

AFFAIRE :

DIRE

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

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

DEFIS AVOCATS

Maitre Emmanuelle GERARD DEPREZ

Avocat au barreau de Bordeaux

5 avenue de la République

33240 BORDEAUX

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 GERARD DEPREZ, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

Rép n°

28591

3 fixier

DE LA RESIDENCE SOLFENINO

Code n° 78020

Code n° _____

société titulaire d'un office notarial

DROIT DU TIMBRE
PAIEMENT SUR ETAT
ANNEE 2004 N° 3
DU 23 JANVIER 1976

218591 08
DU/FD /

**L'AN DEUX MIL QUATRE,
Le TROIS FÉVRIER,**

**A ARCACHON (Gironde), 169, Boulevard de la Plage, au siège de
l'Office Notarial d' Arcachon, ci-après nommé,**

**Maître Frédéric DUCOURAU, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Frédéric DUCOURAU, Alain DURON, Philippe
LABACHE, Pierre LANDAIS et Jean-Jacques POURQUET », titulaire
d'un Office Notarial à ARCACHON (Gironde), 169, Boulevard de la
Plage, soussigné,**

**A reçu le présent acte contenant DEPOT DE PIECES AVEC
RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURES**

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **SCI SOLFERINO**, Société Civile Immobilière
au capital de 1525 EUROS, dont le siège est à LEGE-CAP-FERRET (33950),
139, route du Cap-Ferret, identifiée au SIREN sous le numéro 449620269 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.
Représentée par Monsieur Benoît PICHET, demeurant à LEGE CAP FERRET
(33950), 15 rue des Goélands,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur Patrice
PICHET, demeurant à LEGE CAP FERRET (33950) 15 rue des Goélands, aux
termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du
12 janvier 2004 et l'original du procès verbal demeure annexé à un acte reçu ce
jour simultanément aux présentes par le notaire soussigné.

Monsieur Patrice PICHET agissant en sa qualité de président du
Conseil d'Administration de la société GROUPE EUROBAT, société
anonyme, dont le siège est à LEGE CAP FERRET, 15, rue des Goélands,
identifiée sous le numéro 415235514, et immatriculée au registre du commerce
et des sociétés de BORDEAUX, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en
vertu des statuts et de la loi.

Et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu de l'article 34
des statuts de ladite société.



La société GROUPE EUROBAT étant elle-même gérante de la SCI SOLFERINO, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes des statuts en vertu de l'article 23.

LESQUELS ont, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'ont requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra,

Les pièces ci-après, concernant :
La résidence SOLFERINO sise à BEGLES (33130) rue Pierre Salin.
Savoir :

1°) – Un exemplaire de l'état descriptif de division – règlement de copropriété de la résidence SOLFERINO sise à BEGLES, établi par Monsieur Philippe LAFON, géomètre expert à LA TESTE DE BUCH, en date du 20 octobre 2003.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au DEUXIEME bureau des hypothèques de BORDEAUX, conformément à la Loi.

Pour les besoins de cette publicité, les comparants établissent ainsi qu'il suit, la description et l'origine de propriété dudit immeuble.

DESIGNATION

A BEGLES (Gironde) 33130 Rue Pierre Salin,

UN TERRAIN A BATIR d'une superficie mesurée de 3.627 m2, ainsi qu'il résulte du mesurage établi par Monsieur LAFON, géomètre expert à LA TESTE DE BUCH.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	446	Rue Pierre Salin	00ha 36a 24ca

EFFET RELATIF

ACQUISITION reçue par Maître Frédéric DUCOURAU, notaire à ARCACHON (Gironde), le 12 janvier 2004, dont une expédition est en cours de publication au DEUXIEME bureau des hypothèques de BORDEAUX.

ORIGINE DE PROPRIETE



Les droits et biens immobiliers présentement vendus appartiennent à la société SOLFERINO, par suite de l'acquisition qu'elle en faite de Monsieur Henri Guy **ANTIGNAC**, retraité, et Madame Michèle Berthe Léonie Marie-Thérèse **SELLIER**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à BOULIAC (33270), 17, avenue du Coteau,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric DUCOURAU, notaire à ARCACHON, le 12 janvier 2004,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix HORS TAXE de CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE ET UN EUROS (594.551,00 EUR)

Une expédition de cet acte est en cours de publication au DEUXIEME bureau des Hypothèques de BORDEAUX.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit **BIEN** appartenait à Monsieur et Madame ANTIGNAC au moyen de l'acquisition faite par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX à l'encontre de la SA POMPES VIRAX LEDOUX en date du 13 décembre 1984.

Le cahier des charges préalable à cette adjudication a été dressé le 27 septembre 1984, et les publicités préalables régulièrement effectuées.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT MILLE SIX CENT SEIZE EUROS ET TRENTÉ CINQ CENTS (100.616,35 EUR) payé comptant, ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.

Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Une expédition du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au DEUXIEME Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le 26 septembre 1985, volume 10368, numéro 7.

L'état délivré sur cette publication a révélé diverses inscriptions radiées depuis.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

L'immeuble dont il est question ci-dessus appartenait à la SA POMPES VIRAX LEDOUX pour l'avoir acquis de :

- Monsieur Joseph GACHET et Madame Jeanne marie SAYOUS, son épouse, aux termes d'un acte reçu par Maître BOSSUET, notaire à BORDEAUX, les 26 et 27 avril 1921.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 75.000 anciens francs.

Une expédition dudit acte a été publiée au DEUXIEME bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 17 mai 1921 volume 568 numéro 41.

- Madame Marguerite SEURIN, née à CADAUJAC (Gironde) le 6 avril 1867 veuve en premières noces de Monsieur Benoît PATROUILLEAU aux termes d'un acte reçu par Maître BOSSUET et Maître ROBINE, notaires à BORDEAUX le 8 novembre 1921.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 15.000 anciens francs.

Une expédition dudit acte a été publiée au DEUXIEME bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 29 novembre 1921 volume 618 numéro 50.

- Monsieur Jean MALLEMOUCHE, né à VILLENAVE D'ORNON (Gironde), le 25 septembre 1865 et Madame Johanna Marie BRISSET, son épouse, née à BEGLES le 28 février 1865 aux termes d'un acte reçu par Maître BOSSUET, notaire à BORDEAUX, le 4 janvier 1923.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 95.000 anciens francs.

Une expédition de cet acte a été publiée au DEUXIEME bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 8 février 1923 volume 695 numéro 14.

- Monsieur Abraham OUKRAT, né à KOLEAL le 5 décembre 1859 et Madame Berthe KLAUTZ, son épouse, née à BORDEAUX le 3 juin 1862, aux termes d'un acte reçu par Maître FIALON, notaire à BORDEAUX le 8 août 1923.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 60.000 anciens francs.

Une expédition dudit acte a été publiée au DEUXIEME bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 4 septembre 1923 volume 734 numéro 26.

L'immeuble situé rue Solférino n° 7 et 9 et rue Pierre Salin n°12 pour l'avoir acquis de :

Madame Marie Mina Charlotte CANTIANI née à BORDEAUX le 7 juillet 1882 veuve de Monsieur Gabriel Daniel Maurice LEDOUX demeurant à FLOIRAC (Gironde) Domaine de Castel, FLOIRAC.

Aux termes d'un acte reçu par Me NAPHLE notaire à CREON le 20 décembre 1962.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 21.000 nouveaux francs quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au DEUXIEME bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 18 février 1963 volume 2919 numéro 5.

RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURES

Les comparants reconnaissent formellement que les pièces ainsi déposées ont été dactylographiées conformément à leurs volontés et que les signatures et paraphes apposés sur celles-ci émanent bien d'eux.

FRAIS


Les frais du présent acte et ceux y relatifs, y compris le coût des formalités de publicité foncière le cas échéant, seront acquittés et supportés par les comparants.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE sur cinq pages

Lequel contient :



- mots rayés nuls : —
- lignes rayées nulles : —
- chiffres rayés nuls : —
- blancs bâtonnés : —
- renvois : —

— V

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Et après lecture faite, les comparants ont signé le présent acte avec le Notaire.

A handwritten signature, possibly 'Laf', is written below a large, diagonal, double-lined scribble that spans across the middle of the page.

RÉSIDENCE

DROIT
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

ANNEXE A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ



ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

4

MAITRE D'OUVRAGE : SCI SOLFERINO – 139, Route du Cap Ferret – 33950 LE CANON

ARCHITECTE : CAP ARCHITECTURES – 139, Route du Cap Ferret – 33950 LE CANON

NOTAIRES ASSOCIES : F. DUCOURAU - A. DURON - Ph. LABACHE - P. LANDAIS - Ph. MANO - J.J. POURQUET - 169, BD DE LA PLAGE - ARCACHON

REGLEMENT DE COPROPRIETE : Ph. LAFON - J. LAMAISON (GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES) 59, RUE DU PORT - 33260 LA TESTE DE BUCH

TABLE DES MATIERES

- CHAPITRE - I - DISPOSITIONS GENERALES

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- CHAPITRE - II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

REGLEMENT DE COPROPRIETE

- CHAPITRE - III - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

- CHAPITRE - IV - CHARGES COMMUNES

- CHAPITRE - V - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

- CHAPITRE - VI - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - SYNDIC

- CHAPITRE - VII - CONSEIL SYNDICAL

- CHAPITRE - VIII - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

- CHAPITRE - IX - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

- CHAPITRE - X - RECONSTRUCTION

- CHAPITRE - XI - CONTESTATIONS

- CHAPITRE - XII - DISPOSITIONS FINALES

- CHAPITRE - XIII - PLANS

7

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

CHAPITRE - I -

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er.-

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par :


**S.C.P. Ph. LAFON et J. LAMAISSON
Géomètres Experts Fonciers
59, rue du Port
33260 LA TESTE DE BUCH**

conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 (*modifiée par les lois n° 66.1006 du 28 décembre 1966 / 74.908 du 29 octobre 1967 / 77.804 du 19 juillet 1977 / 79.2 du 2 janvier 1979 / 85.1470 du 31 décembre 1985 / 92.653 du 13 juillet 1992 et 2000.1208 du 13 décembre 2000*) et du décret n° 67.223 du 17 mars 1967 (*modifié par les décrets n° 73.748 du 26 juillet 1973 / 86.768 du 9 juin 1986 et 92.755 du 31 juillet 1992*) portant règlement d'administration publique dans le but :

A - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

- 1.- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier.
- 2.- De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, ainsi que la quote-part dans la propriété du sol et des parties communes.

B - REGLEMENT DE COPROPRIETE -

- 1.- De fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
 - 2.- D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
 - 3.- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.
- 

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE - II -

ARTICLE 2ème.- DESIGNATION

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier à usage *d'habitation*, édifié sur une parcelle sise *rue Pierre Salin* à *BEGLES*.

Portée au cadastre de ladite commune :

Section *AE* - Numéro *446*.

Pour une contenance cadastrale de *36a 24ca* et une superficie mesurée de *3.627 m²*

Confrontant :

- du Nord : la rue Marcel Sembat
- du Sud : la parcelle cadastrée section *AE* n° 170, propriété *LUCAIN*
- de l'Est : la rue Solférino
- de l'Ouest : la rue Pierre Salin

L'ensemble immobilier est dénommé :

Résidence Solférino

ARTICLE 3ème.- DIVISION -

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété est divisé en *130* lots.

La désignation de ces différents lots figure ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales exprimée en dix millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU et la nouvelle rédaction de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé ci-après les éléments pris en considération pour la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges de chacun des lots.

Quote-part des parties communes

La superficie de chaque logement demeure le critère principal. A cette superficie sont appliqués des pondérations tenant compte de la désignation et de la situation du lot considéré ; les surfaces dévolues à l'habitation font l'objet d'une pondération de 1 pour les logements situés en rez-de-chaussée, de 1,02 pour les logements situés au 1^{er} étage, et de 1,04 pour les logements situés au 2^{ème} étage, du fait de l'existence d'un ascenseur. Les surfaces de balcon font l'objet d'une pondération de 0,3 et les surfaces de jardin font l'objet d'une pondération de 0,1. Les surfaces de parkings quant à elles font l'objet d'une pondération de 0,15 pour les parkings extérieurs et de 0,40 pour les parkings en sous-sol.

Répartition des charges

Il est défini 7 types de charges :

- charges générales,
- charges bâtiment,
- charges ascenseurs,
- charges halls / escaliers,
- charges circulation / stationnements / portail,
- charge rampe d'accès et stationnements en sous-sol,
- charges piscine.

Cette ventilation des charges a été définie en tenant compte du critère de l'utilité défini par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Les critères retenus sont principalement basés sur la surface de chacun des lots auxquels sont appliquées les pondérations relatives à la destination des lots, lesquelles étant complétées d'une pondération relative à l'utilisation plus ou moins importantes des lots sur les équipements concernés.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	
1	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	12 / 10 000
2	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	12 / 10 000
3	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	12 / 10 000
4	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	12 / 10 000
5	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	12 / 10 000
6	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	12 / 10 000
7	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	12 / 10 000

7

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
8	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
9	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
10	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
11	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
12	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
13	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
14	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
15	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000

1

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	
16	U		Sous-sol	Parking. DOUZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000	
17	U		Sous-sol	Parking. DOUZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000	
18	U		Sous-sol	Parking. DOUZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000	
19	U		Sous-sol	Parking. DOUZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000	
20	U		Sous-sol	Parking. DOUZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000	
21	U		Sous-sol	Parking. DOUZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000	
22	U		Sous-sol	Parking. DOUZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000	
23	U		Sous-sol	Parking. DOUZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000	

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
24	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
25	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
26	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
27	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
28	U		Sous-sol	Parking. <i>DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 12 / 10 000
29	U	A	RDC	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT VINGT HUIT DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 128 / 10 000
30	U	A	RDC	Appartement comprenant, une entrée avec placards, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT SOIXANTE CINQ DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 165 / 10 000

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
31	U	A	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC avec placard et un balcon.</p> <p><i>CENT QUATRE-VINGT HUIT DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 188 / 10 000</p>
32	U	A	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT VINGT SEPT DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 127 / 10 000</p>
33	U	A	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, une cuisine-séjour avec placard, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT QUARANTE HUIT DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 148 / 10 000</p>
34	U	A	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et deux balcons.</p> <p><i>CENT SOIXANTE DIX-HUIT DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 178 / 10 000</p>
35	U	A	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT SIX DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 106 / 10 000</p>
36	U	A	RDC	<p>Appartement comprenant, une entrée, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un cellier et un balcon.</p> <p><i>CENT QUATRE-VINGT DIX-SEPT DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 197 / 10 000</p>
37	U	A	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT TRENTE DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 130 / 10 000</p>

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
38	U	B	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT SOIXANTE ET ONZE DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 171 / 10 000</p>
39	U	B	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT SOIXANTE TREIZE DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 173 / 10 000</p>
40	U	B	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT TRENTE DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 130 / 10 000</p>
41	U	B	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT QUATRE-VINGT SEPT DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 187 / 10 000</p>
42	U	B	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT TRENTE HUIT DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 138 / 10 000</p>
43	U	B	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT VINGT SEPT DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 127 / 10 000</p>
44	U	B	RDC	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC avec placard et un balcon.</p> <p><i>CENT QUATRE-VINGT DEUX DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 182 / 10 000</p>

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
45	U	B	RDC	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT VINGT SEPT DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 127 / 10 000
46	U	B	RDC	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT VINGT TROIS DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 123 / 10 000
47	U	A	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT TRENTE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 130 / 10 000
48	U	A	1 er étage	Appartement comprenant, une entrée avec placards, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT SOIXANTE HUIT DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 168 / 10 000
49	U	A	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC avec placard et un balcon. <i>CENT QUATRE-VINGT DOUZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 192 / 10 000
50	U	A	1 er étage	Appartement comprenant, une entrée avec placards, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT QUATRE-VINGT NEUF DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 189 / 10 000
51	U	A	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, une cuisine-séjour avec placard, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT CINQUANTE ET UN DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 151 / 10 000

7

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
52	U	A	1 er étage	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et deux balcons.</p> <p><i>CENT QUATRE-VINGT UN DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 181 / 10 000</p>
53	U	A	1 er étage	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT HUIT DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 108 / 10 000</p>
54	U	A	1 er étage	<p>Appartement comprenant, une entrée, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un cellier et un balcon.</p> <p><i>DEUX CENT ET UN DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 201 / 10 000</p>
55	U	A	1 er étage	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT TRENTE DEUX DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 132 / 10 000</p>
56	U	B	1 er étage	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT SOIXANTE QUINZE DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 175 / 10 000</p>
57	U	B	1 er étage	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT SOIXANTE SEIZE DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 176 / 10 000</p>
58	U	B	1 er étage	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.</p> <p><i>CENT VINGT NEUF DIX-MILLIEMES</i></p> <p>des parties communes générales, ci..... 129 / 10 000</p>

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
59	U	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT VINGT SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 126 / 10 000
60	U	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT VINGT SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 126 / 10 000
61	U	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT VINGT SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 126 / 10 000
62	U	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT VINGT SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 126 / 10 000
63	U	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC avec placard et un balcon. <i>CENT QUATRE-VINGT SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 186 / 10 000
64	U	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT VINGT NEUF DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 129 / 10 000
65	U	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT VINGT SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 126 / 10 000

7

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
66	U	A	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon, et à l'étage, un dégagement, deux chambres dont une avec placard et une salle d'eau avec WC. <i>CENT QUATRE-VINGT DEUX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 182 / 10 000
67	U	A	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon, et à l'étage, un dégagement, une chambre avec placard, une salle d'eau et un WC. <i>DEUX CENT TRENTE TROIS DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 233 / 10 000
68	U	A	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT QUATRE-VINGT SEIZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 196 / 10 000
69	U	A	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée avec placards, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon, et à l'étage, un dégagement, une chambre avec placard, une salle d'eau et un WC. <i>DEUX CENT SOIXANTE TROIS DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 263 / 10 000
70	U	A	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, une cuisine-séjour avec placard, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT CINQUANTE QUATRE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 154 / 10 000
71	U	A	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle d'eau avec placard, un WC, deux balcons, et à l'étage, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, et un WC. <i>DEUX CENT QUARANTE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 240 / 10 000

7

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
72	U	A	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon, et à l'étage, un dégagement, une chambre avec placard, une salle d'eau et un WC. <i>CENT SOIXANTE CINQ DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 165 / 10 000
73	U	A	2 ème étage	Appartement comprenant, une entrée, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un cellier et un balcon. <i>DEUX CENT CINQ DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 205 / 10 000
74	U	A	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT TRENTE CINQ DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 135 / 10 000
75	U	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT SOIXANTE DIX-HUIT DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 178 / 10 000
76	U	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT QUATRE-VINGT DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 180 / 10 000
77	U	B	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement avec placard, un balcon, et à l'étage, un dégagement, trois chambres avec placard, une salle de bains et un WC. <i>DEUX CENT SOIXANTE TREIZE DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 273 / 10 000

4

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
78	U	B	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon, et à l'étage, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle d'eau et un WC. <i>DEUX CENT TRENTE TROIS DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 233 / 10 000
79	U	B	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon, et à l'étage, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle d'eau et un WC. <i>DEUX CENT TRENTE TROIS DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 233 / 10 000
80	U	B	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon, et à l'étage, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle d'eau et un WC. <i>DEUX CENT TRENTE TROIS DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 233 / 10 000
81	U	B	2ème - 3ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon, et à l'étage, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle d'eau et un WC. <i>DEUX CENT TRENTE TROIS DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 233 / 10 000
82	U	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC avec placard et un balcon. <i>CENT QUATRE-VINGT DIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 190 / 10 000
83	U	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. <i>CENT TRENTE DEUX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 132 / 10 000

M

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
84	U	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon. CENT VINGT HUIT DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 128 / 10 000
85				Parking. SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
86				Parking. SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
87				Parking. SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
88				Parking. SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
89				Parking. SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
90				Parking. SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
91				Parking. SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	
92			-	Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
93			-	Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
94			-	Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
95			-	Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
96			-	Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
97			-	Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
98			-	Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
99			-	Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
100		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
101		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
102		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
103		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
104		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
105		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
106		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
107		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000

M

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
108				Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
109				Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
110				Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
111				Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
112				Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
113				Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
114				Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
115				Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000

1

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
116		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
117		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
118		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
119		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
120		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
121		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
122		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000
123		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 6 / 10 000

1

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	
124		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
125		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
126		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
127		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
128		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
129		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000
130		-		Parking. <i>SIX DIX-MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	6 / 10 000

TOTAL TANTIEMES

10 000

1

ARTICLE 4ème.- PUBLICITE FONCIERE.-

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55.1350 du 14 octobre 1955 (*modifié par le décret n° 59.90 du 4 janvier 1959*) pris pour l'application du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU DES TANTIEMES GENERAUX

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO

Date : 20/10/2003

rue Pierre Salin

33130 BEGLES

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
1	U		Sous-sol	Parking	12
2	U		Sous-sol	Parking	12
3	U		Sous-sol	Parking	12
4	U		Sous-sol	Parking	12
5	U		Sous-sol	Parking	12
6	U		Sous-sol	Parking	12
7	U		Sous-sol	Parking	12
8	U		Sous-sol	Parking	12
9	U		Sous-sol	Parking	12
10	U		Sous-sol	Parking	12
11	U		Sous-sol	Parking	12
12	U		Sous-sol	Parking	12
13	U		Sous-sol	Parking	12
14	U		Sous-sol	Parking	12
15	U		Sous-sol	Parking	12
16	U		Sous-sol	Parking	12
17	U		Sous-sol	Parking	12
18	U		Sous-sol	Parking	12
19	U		Sous-sol	Parking	12
20	U		Sous-sol	Parking	12
21	U		Sous-sol	Parking	12
22	U		Sous-sol	Parking	12
23	U		Sous-sol	Parking	12
24	U		Sous-sol	Parking	12

Report Tantièmes cumulés pages précédentes

288

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
25	U		Sous-sol	Parking	12
26	U		Sous-sol	Parking	12
27	U		Sous-sol	Parking	12
28	U		Sous-sol	Parking	12
29	U	A	RDC	Appartement	128
30	U	A	RDC	Appartement	165
31	U	A	RDC	Appartement	188
32	U	A	RDC	Appartement	127
33	U	A	RDC	Appartement	148
34	U	A	RDC	Appartement	178
35	U	A	RDC	Appartement	106
36	U	A	RDC	Appartement	197
37	U	A	RDC	Appartement	130
38	U	B	RDC	Appartement	171
39	U	B	RDC	Appartement	173
40	U	B	RDC	Appartement	130
41	U	B	RDC	Appartement	187
42	U	B	RDC	Appartement	138
43	U	B	RDC	Appartement	127
44	U	B	RDC	Appartement	182
45	U	B	RDC	Appartement	127
46	U	B	RDC	Appartement	123
47	U	A	1 ^{er} étage	Appartement	130
48	U	A	1 ^{er} étage	Appartement	168
49	U	A	1 ^{er} étage	Appartement	192
50	U	A	1 ^{er} étage	Appartement	189
51	U	A	1 ^{er} étage	Appartement	151
52	U	A	1 ^{er} étage	Appartement	181
53	U	A	1 ^{er} étage	Appartement	108

Report Tantièmes cumulés pages précédentes

4 180

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
54	U	A	1 ^{er} étage	Appartement	201
55	U	A	1 ^{er} étage	Appartement	132
56	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	175
57	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	176
58	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	129
59	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	126
60	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	126
61	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	126
62	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	126
63	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	186
64	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	129
65	U	B	1 ^{er} étage	Appartement	126
66	U	A	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	182
67	U	A	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	233
68	U	A	2 ^{ème} étage	Appartement	196
69	U	A	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	263
70	U	A	2 ^{ème} étage	Appartement	154
71	U	A	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	240
72	U	A	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	165
73	U	A	2 ^{ème} étage	Appartement	205
74	U	A	2 ^{ème} étage	Appartement	135
75	U	B	2 ^{ème} étage	Appartement	178
76	U	B	2 ^{ème} étage	Appartement	180
77	U	B	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	273
78	U	B	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	233
79	U	B	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	233
80	U	B	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	233
81	U	B	2 ^{ème} - 3 ^{ème}	Duplex	233
82	U	B	2 ^{ème} étage	Appartement	190

Report Tantièmes cumulés pages précédentes 9 464

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
83	U	B	2 ème étage	Appartement	132
84	U	B	2 ème étage	Appartement	128
85			-	Parking	6
86			-	Parking	6
87			-	Parking	6
88			-	Parking	6
89			-	Parking	6
90			-	Parking	6
91			-	Parking	6
92			-	Parking	6
93			-	Parking	6
94			-	Parking	6
95			-	Parking	6
96			-	Parking	6
97			-	Parking	6
98			-	Parking	6
99			-	Parking	6
100			-	Parking	6
101			-	Parking	6
102			-	Parking	6
103			-	Parking	6
104			-	Parking	6
105			-	Parking	6
106			-	Parking	6
107			-	Parking	6
108			-	Parking	6
109			-	Parking	6
110			-	Parking	6
111			-	Parking	6

Report Tantièmes cumulés pages précédentes 9 886

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
112			-	Parking	6
113			-	Parking	6
114			-	Parking	6
115			-	Parking	6
116			-	Parking	6
117			-	Parking	6
118			-	Parking	6
119			-	Parking	6
120			-	Parking	6
121			-	Parking	6
122			-	Parking	6
123			-	Parking	6
124			-	Parking	6
125			-	Parking	6
126			-	Parking	6
127			-	Parking	6
128			-	Parking	6
129			-	Parking	6
130			-	Parking	6

TOTAL TANTIEMES**10 000**

DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ARTICLE 5ème.-

A - GENERALITES -

L'ensemble immobilier est divisé :

- 1.- En "Parties Communes", qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-annexé, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs, dans les conditions du règlement de copropriété.
- 2.- En "Parties Privatives", qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans ledit état descriptif de division, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent les parties communes, celles de l'ensemble immobilier affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1- Parties communes générales

- la totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au CHAPITRE II ci-dessus ;
- les clôtures et les murs séparatifs situés sur le périmètre de l'ensemble immobilier;
- les voies de circulation et dégagements de l'ensemble immobilier, pour voitures et piétons,
- les entrées et sorties des parkings extérieurs et leurs aires de circulation ;
- les jardins, espaces verts, aires de jeux, avec leurs plantations et leurs équipements ;
- le génie civil du réseau câblé de télévision, les câbles de distribution, non compris les prises dans les locaux privatifs, ainsi que l'ensemble des réseaux divers, câbles, canalisations, fourreaux... situés en domaine privé et à l'extérieur du bâtiment ;
- les compteurs généraux d'eau et d'électricité, notamment ;
- les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;
- les installations et appareils de défense contre l'incendie ;
- les locaux abritant les éléments d'équipements communs ci-dessus définis ;
- le local poubelles ;
- la piscine, ses abords et ses accessoires ;
- le piézomètre existant sur la propriété.

7

2- Parties communes spéciales aux lots situés à l'intérieur du bâtiment

- l'ensemble du gros œuvre, fondation, murs et éléments porteurs,
- la toiture et la couverture,
- les éléments extérieurs des façades,
- conduites et canalisations intérieures, gouttières, chéneaux et tuyaux de descente,
- les escaliers, les coursives et leurs paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs) ;
- les éléments qui assurent le clos, le couvert, l'étanchéité -à l'exclusion des revêtements intérieurs des fenêtres et des portes des parties privatives-, les murs porteurs ou non, les couvertures, les balcons accessibles ou non, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;
- l'ensemble des éléments de réseaux divers situés à l'intérieur du bâtiment communs à l'ensemble des logements et parkings souterrains.

C - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tout revêtement de sol, y compris ceux des balcons privatives ;
- les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leur gros-œuvre et structures dépendant des parties communes) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures ou vues des locaux privatifs ;
- les barres d'appui des fenêtres (à l'exception des parties en béton, pierre, brique ou de tout autre matériau faisant partie du gros-œuvre) ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, peintures et papiers peints ;
- les canalisations sises à l'intérieur des locaux privatifs et affectées à leur usage exclusif, sauf celles comprises dans les gaines montantes ou descendantes qui sont parties communes ;
- les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles de bains ou d'eau, des cabinets de toilettes et des W.C., etc... ;
- les installations des cuisines ;
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiserie, etc...) ;

Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots ci-dessus désignés dans l'état descriptif de division, et compte tenu des précisions qui y sont données.

4

D - DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes précédemment énoncés et conformément à l'article 7 de la loi de 1965, sont mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privés et non compris dans le gros-œuvre réputé partie commune.

Il est précisé que le plancher des balcons (à l'exception de leur revêtement, garde-corps et appuis), même s'ils sont en tout ou partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux stipulations du présent règlement, n'en est pas moins partie commune.

7

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE - III -

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

ARTICLE 6ème.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

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

En outre, les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

Modifications - Subdivisions - Réunions.-

Chacun des propriétaires pourra, au même titre que le vendeur, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir, y compris la création de toutes ouvertures dans les murs de refend.

Bien que ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, elles devront être approuvées par les administrations compétentes si nécessaire, et, dans tous les cas, être soumises à l'avis de l'Architecte de l'ensemble immobilier.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute division des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. Cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former une unité d'habitation, les parties communes générales qui, du fait de ces réunions perdaient cette vocation, deviendront de fait parties privatives et pourront être incorporées aux lots ainsi réunis.

Dans ces conditions, les portes palières pourront être déplacées à la nouvelle limite des lots (voir article 5ème : "Définition des parties communes").

Le Syndic devra être tenu informé de ces modifications.

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

4

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre devront être effectués sous la surveillance de l'Architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'ensemble immobilier et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leur suite.

Occupation.-

Cet ensemble immobilier est à usage d'*habitation*.

Toutefois, dans cet ensemble, les locaux pourront être à usage de bureaux : professions libérales, Siège de Société, même s'ils sont à vocation commerciale. Sont interdites les surfaces de vente de denrées ou produits qui provoqueraient un trouble dans l'usage des parties communes du fait des livraisons ou manutentions et leurs conséquences.

Tant que le promoteur restera propriétaire dans l'ensemble immobilier, il pourra utiliser un des locaux à titre de bureau de vente, non seulement pour le présent ensemble immobilier, mais également pour tout autre programme immobilier dont il s'occuperait ou dont il serait chargé. Il aura, dans ces conditions, les droits et obligations de tout copropriétaire.

Outre les protections phoniques, thermiques et olfactives, les aménagements réalisés par les acquéreurs devront respecter les normes concernant la sécurité incendie, conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement l'article R.121-5.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant, dans l'ensemble immobilier, la profession de musicien ou de chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excèderait la limite de charge qui sera déterminée par l'Architecte de l'ensemble immobilier, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs, ni lézarder les plafonds.

Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les appartements ou autres locaux. En outre, les aménagements et modifications réalisés par les propriétaires sur la distribution, les accès et les fermetures des celliers qui pourraient résulter d'une décision de l'Assemblée Générale, devront se conformer aux divers règlements en vigueur, notamment le DTU (Document Technique Unifié) et le règlement sanitaire départemental.

Le nombre de personnes occupant chacun des logements devra être conforme aux normes d'habitabilité définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic ou à toute autre personne de son choix résident dans l'ensemble immobilier ; le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

Chauffage.-

Il est interdit d'installer dans les appartements, des appareils de chauffage complémentaires à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

Bruits.-

Les propriétaires 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 ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les ensembles immobiliers à usage d'habitation.

M

Tous tapages ou bruits nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeraient leurs auteurs, le cas échéant, à des poursuites judiciaires.

Dans le cas où les acquéreurs envisageraient de changer le revêtement des sols des parties privatives, ils auraient obligation d'utiliser des matériaux présentant au minimum, un même coefficient d'isolation phonique que celui des matériaux déjà installés.

Musique - F.M. - Télévision.-

Tout instrument de musique produisant du bruit, devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs. L'installation de la F.M. et de la télévision se feront par raccordement sur le réseau collectif de l'immeuble, celui-ci étant raccordé au réseau exploité par France Télécom Câble. Tout autre type de raccordement est strictement proscrit (antennes individuelles, paraboles...).

Animaux.-

Les animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards ne sont pas autorisés dans la résidence.

Les chiens et les chats seront exceptionnellement tolérés dans l'ensemble immobilier. Tous les dégâts et préjudices causés par eux, demeureront bien entendu à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes, ou troubler la tranquillité générale de l'ensemble immobilier ; ils devront être portés ou tenus en laisse. La propreté des parties communes devant être respectée ; les animaux devront donc faire leur besoin en dehors de la résidence.

Utilisation des fenêtres, balcons.-

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau.

Il est interdit de mettre contre les garde-corps des canisses ou autres, afin de préserver l'esthétique de l'ensemble immobilier.

Enseignes.-

Il est strictement interdit d'installer sur la façade de l'ensemble immobilier, toute enseigne ou affiche autres que :

- les plaques professionnelles ou enseignes liées aux activités exercées dans l'ensemble immobilier,
- les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot, à la condition que les usages locaux soient respectés.
- les publicités, affichages et fléchages d'usage pour la vente de cet ensemble immobilier, et ce jusqu'au terme de la commercialisation du programme.

Harmonies.-

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il est dit plus loin sous l'article 15.

Les copropriétaires des lots auront la possibilité, s'ils le souhaitent, de mettre en place des stores extérieurs de façon à se protéger contre le soleil. Leur teinte et leur forme devront être celles préconisées par le Syndic de l'ensemble immobilier.

La polychromie d'origine devra être respectée lors de la réfection de la peinture de l'ensemble immobilier.

Parkings.-

Les parkings sont réservés à l'usage des véhicules automobiles. Aucune réparation ou entretien, de quelque nature que ce soit, n'est autorisée. L'usage des avertisseurs est interdit.

Réparations.-

Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

Mutation de propriété.-

Par application de l'article 4 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, 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, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance (s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 juillet 1965), du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire d'un droit, s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes en recouvrement postérieurement à la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées, à quelque titre que ce soit, au Syndic.

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 mutation doit être donné au Syndic de l'ensemble immobilier par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix, ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits devront, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire, rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Locations.- Meublés.-

Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'ensemble immobilier et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées.

Les propriétaires devront au préalable communiquer le présent règlement à leurs locataires, et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve. Les propriétaires seront tenus de veiller au respect par leurs locataires du présent règlement de copropriété. Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-location.

Les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si le local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir par lettre recommandée le Syndic de la location, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier, créé par l'article 19 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, à défaut de quoi, le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice de ce privilège.

Piscine.-

L'usage de la piscine est strictement réservé aux habitants de l'ensemble immobilier ; les enfants mineurs devront être sous la surveillance de leurs parents. Tout incident devra être pris en charge par la responsabilité civile de chacun.

y

ARTICLE 7ème.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, usera librement des parties communes suivant leur destination, et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.


Aucun des propriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier, ne pourra encombrer l'entrée de l'ensemble immobilier, paliers, escaliers, cages d'escaliers, cour et autres parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

Il ne devra pas être introduit dans l'ensemble immobilier, de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

On notera également que l'édification de l'immeuble est susceptible d'entraîner des désordres dans l'utilisation d'éléments d'équipements des propriétés riveraines ; c'est particulièrement le cas pour la radiodiffusion ou télévision hertzienne ou satellite. Dans ce cas, les propriétaires riverains concernés auront la possibilité, sous couvert de l'architecte de l'ensemble immobilier, de raccorder leurs installations aux équipements de l'immeuble ou d'installer sur l'immeuble leur propre équipement. En aucun cas, il ne pourra être demandé aux riverains concernés une participation financière aux charges communes.

RAPPEL DE SERVITUDE

Le piézomètre existant sur la propriété devra être impérativement conservé par la copropriété. En effet, celui-ci fait l'objet, deux fois par an en périodes de hautes et basses eaux, de relevés de niveau et d'analyse par l'intermédiaire des services municipaux et départementaux d'hygiène. En aucun cas, le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires ou leurs ayants droits n'auront la possibilité d'utiliser l'eau de la nappe phréatique quel qu'en soit l'usage. Par ailleurs, il est précisé qu'afin de réaliser ces mesures et analyses, la copropriété devra laisser le passage aux techniciens chargés de ces opérations.



CHAPITRE - IV -

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 8ème.-

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de copropriétaires sont énumérées ci-dessous, et réparties conformément à la grille de répartition définie à l'article 9. Elles sont exprimées en *dix* millièmes et présentées en plusieurs colonnes :

COLONNE 5 - CHARGES GENERALES

Elles affectent la totalité des lots de l'ensemble immobilier et concernent :

- a) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.
- b) La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'Architecte de l'ensemble immobilier.
- c) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.
- d) Les frais nécessités par l'entretien des réseaux divers de statut privé tels que assainissement eaux usées, eaux pluviales, alimentation eau potable, électricité basse tension des communs et génie civil des réseaux France Télécom et France Télécom Câble ainsi que le piézomètre existant conservé dans le cadre de l'ensemble immobilier
- e) Les frais divers des services communs de l'ensemble immobilier tels qu'abonnements de compteurs et consommations en gaz et électricité, et eau froide (si les compteurs ne sont pas privatifs).
- f) Les primes d'assurances incendie et responsabilité civile de l'ensemble immobilier.
- g) Les frais d'entretien et d'arrosage des espaces verts, de façon à préserver la bonne tenue et l'aspect général de l'ensemble immobilier.

Ces frais pourront être rapprochés ou englobés à ceux attachés à l'entretien et à la conservation des autres espaces extérieurs.

COLONNE 6 - CHARGES BATIMENT

Elles concernent toutes les charges afférentes à l'entretien du bâtiment, c'est-à-dire :

- a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire sur les gros murs (à l'exception de celles qui pourraient affecter les parties privatives tels les revêtements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant, pour les parties de ces divers installations se trouvant à l'intérieur de chaque local ou logement ou dépendant ou affectées à un usage exclusif et particulier), aux canalisations d'assainissement eaux vannes et eaux usées, à celles d'écoulement des eaux pluviales (sauf cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque logement ou local en dépendant).
- b) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque logement, bien que ces choses soient propriété privée.

COLONNES 7 et 9 - CHARGES ASCENSEURS

Elles concernent toutes les charges relatives à l'entretien des ascenseurs.

7

COLONNES 8 et 10 - CHARGES HALLS/ESCALIERS

Les frais d'entretien ou de remise en état de la porte d'entrée, du vestibule d'entrée, des escaliers et de leurs cages, des paliers aux étages, couloirs et corridors, ainsi que la consommation en énergie électrique liée à l'éclairage des parties communes..

COLONNE 11 - CHARGES CIRCULATION / STATIONNEMENT / PORTAIL

Il s'agit des charges relatives à l'entretien superficiel des aires de circulation, cheminements piétonniers et véhicules ainsi que de leurs accessoires, système de traitement des eaux pluviales, signalisation, revêtements et plantations. Il s'agit également des charges relatives aux frais de maintenance, fonctionnement, remise en état ou remplacement éventuel du portail d'entrée de la résidence et de ses accessoires.

Elles seront réparties de la façon suivante :

- $1/74^{\text{ème}}$ pour chacun des lots 1 à 28 et 85 à 130.

CHARGES RAMPE D'ACCES et STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL

Elles concernent toutes les charges relatives au système de fermeture, ses accessoires, ainsi que les charges d'entretien de la rampe d'accès au sous-sol, des circulations en sous-sol (signalisation, peinture du sol...) et des dispositifs d'assainissement du sous-sol.

Elles seront réparties de la façon suivante :

- $1/28^{\text{ème}}$ pour chacun des lots 1 à 28

CHARGES PISCINE

Elles concernent les frais d'entretien, de gestion et de consommation de la piscine, ses abords et ses accessoires à raison d'une part par logement. Son usage est strictement réservé aux habitants de l'ensemble immobilier ; les enfants mineurs devront être sous la surveillance de leurs parents. Tout incident devra être pris en charge par la responsabilité civile de chacun.

Elles seront réparties de la façon suivante :

- $1/56^{\text{ème}}$ pour chacun des lots 29 à 84

ARTICLE 9ème.- REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.-

Chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant, dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Toutefois, certaines charges particulières, relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs, seront par exception, réparties ainsi qu'il est indiqué ci-après, répartition qui a été effectuée en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements communs présentent à l'égard de chaque lot.

Dans le cas où la répartition des charges proposée ne conviendrait plus pour diverses raisons, et notamment en cas de division d'un lot ou changement d'occupation des locaux, une nouvelle répartition sera votée en Assemblée Générale sur proposition du Syndic (majorité Article 25).

Toutes les charges sont exprimées en DIX MILLIEMES.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil. (article 19-1 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994)

M

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	Quote-part des Parties Communes Spéciales					
					Bâtiment	Asc. A	Hall + Esc A	Asc. B	Hall + Esc B	*
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
01	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
02	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
03	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
04	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
05	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
06	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
07	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
08	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
09	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
010	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
011	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
012	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
013	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
014	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
015	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
016	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
017	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
018	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
019	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
020	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
021	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
022	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
023	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
024	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
025	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	



COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT (1)	BAT (2)	NIVEAU (3)	NATURE (4)	CHARGES GENERALES (5)	Quote-part des Parties Communes Spéciales					
					Bâtiment (6)	Asc. A (7)	Hall + Esc A (8)	Asc. B (9)	Hall + Esc B (10)	* (11)
026	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
027	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
028	U	Sous-sol	Parking	12	12			29	29	
029	U	RDC	Appartement	128	132					
030	U	RDC	Appartement	165	170					
031	U	RDC	Appartement	188	193					
032	U	RDC	Appartement	127	131					
033	U	RDC	Appartement	148	152					
034	U	RDC	Appartement	178	183					
035	U	RDC	Appartement	106	109					
036	U	RDC	Appartement	197	203					
037	U	RDC	Appartement	130	134					
038	U	RDC	Appartement	171	176					
039	U	RDC	Appartement	173	178					
040	U	RDC	Appartement	130	134					
041	U	RDC	Appartement	187	192					
042	U	RDC	Appartement	138	142					
043	U	RDC	Appartement	127	131					
044	U	RDC	Appartement	182	187					
045	U	RDC	Appartement	127	131					
046	U	RDC	Appartement	123	126					
047	U	1 er étage	Appartement	130	134	369	369			
048	U	1 er étage	Appartement	168	173	476	476			
049	U	1 er étage	Appartement	192	197	544	544			
050	U	1 er étage	Appartement	189	194	536	536			
051	U	1 er étage	Appartement	151	155	428	428			
052	U	1 er étage	Appartement	181	186	513	513			

M

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	Quote-part des Parties Communes Spéciales					
					Bâtiment	Asc. A	Hall + Esc A	Asc. B	Hall + Esc B	*
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
053	U	1 er étage	Appartement	108	111	306	306			
054	U	1 er étage	Appartement	201	207	570	570			
055	U	1 er étage	Appartement	132	136	374	374			
056	U	1 er étage	Appartement	175	180			425	425	
057	U	1 er étage	Appartement	176	181			428	428	
058	U	1 er étage	Appartement	129	133			313	313	
059	U	1 er étage	Appartement	126	130			306	306	
060	U	1 er étage	Appartement	126	130			306	306	
061	U	1 er étage	Appartement	126	130			306	306	
062	U	1 er étage	Appartement	126	130			306	306	
063	U	1 er étage	Appartement	186	191			452	452	
064	U	1 er étage	Appartement	129	133			313	313	
065	U	1 er étage	Appartement	126	130			306	306	
066	U	2ème - 3ème	Duplex	182	187	604	604			
067	U	2ème - 3ème	Duplex	233	240	775	775			
068	U	2ème étage	Appartement	196	202	650	650			
069	U	2ème - 3ème	Duplex	263	273	873	873			
070	U	2ème étage	Appartement	154	158	511	511			
071	U	2ème - 3ème	Duplex	240	247	796	796			
072	U	2ème - 3ème	Duplex	165	170	547	547			
073	U	2ème étage	Appartement	205	211	680	680			
074	U	2ème étage	Appartement	135	139	448	448			
075	U	2ème étage	Appartement	178	183			507	507	
076	U	2ème étage	Appartement	180	185			513	513	
077	U	2ème - 3ème	Duplex	273	281			776	776	
078	U	2ème - 3ème	Duplex	233	240			663	663	
079	U	2ème - 3ème	Duplex	233	240			663	663	

COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT	BAT	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	Quote-part des Parties Communes Spéciales					
					Bâtiment	Asc. A	Hall + Esc A	Asc. B	Hall + Esc B	*
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
080	U	2ème - 3ème	Duplex	233	240			663	663	
081	U	2ème - 3ème	Duplex	233	240			663	663	
082	U	2 ème étage	Appartement	190	195			540	540	
083	U	2 ème étage	Appartement	132	136			375	375	
084	U	2 ème étage	Appartement	128	132			364	364	
085		-	Parking	6						
086		-	Parking	6						
087		-	Parking	6						
088		-	Parking	6						
089		-	Parking	6						
090		-	Parking	6						
091		-	Parking	6						
092		-	Parking	6						
093		-	Parking	6						
094		-	Parking	6						
095		-	Parking	6						
096		-	Parking	6						
097		-	Parking	6						
098		-	Parking	6						
099		-	Parking	6						
0100		-	Parking	6						
0101		-	Parking	6						
0102		-	Parking	6						
0103		-	Parking	6						
0104		-	Parking	6						
0105		-	Parking	6						
0106		-	Parking	6						



COPROPRIETE : Résidence SOLFERINO
rue Pierre Salin

Date : 20/10/2003

33130 BEGLES

LOT (1)	BAT (2)	NIVEAU (3)	NATURE (4)	CHARGES GENERALES (5)	Quote-part des Parties Communes Spéciales					
					Bâtiment (6)	Asc. A (7)	Hall + Esc A (8)	Asc. B (9)	Hall + Esc B (10)	* (11)
0107		-	Parking	6						
0108		-	Parking	6						
0109		-	Parking	6						
0110		-	Parking	6						
0111		-	Parking	6						
0112		-	Parking	6						
0113		-	Parking	6						
0114		-	Parking	6						
0115		-	Parking	6						
0116		-	Parking	6						
0117		-	Parking	6						
0118		-	Parking	6						
0119		-	Parking	6						
0120		-	Parking	6						
0121		-	Parking	6						
0122		-	Parking	6						
0123		-	Parking	6						
0124		-	Parking	6						
0125		-	Parking	6						
0126		-	Parking	6						
0127		-	Parking	6						
0128		-	Parking	6						
0129		-	Parking	6						
0130		-	Parking	6						
TOTAL TANTIEMES				10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	

ARTICLE 10ème.- REGLEMENT.- PROVISION.- GARANTIE.-

Le règlement des frais et dépenses de l'ensemble immobilier se fera trimestriellement, les premiers des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, mais les copropriétaires verseront, le jour de leur entrée en jouissance, une provision au Syndic qui sera fixée par l'Assemblée Générale. Cette provision sera renouvelée semestriellement, les premiers des mois de janvier et juillet de chaque année.

Le Syndic produira annuellement, dans le courant du premier trimestre, et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider de la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (réfection de la toiture par exemple). L'Assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui doit en être fait.

Les créances de toute nature du Syndic, à l'encontre de chaque copropriétaire, seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues aux articles 19 et 19.1 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée le 21 juillet 1994, complétée par l'article 81 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.



CHAPITRE - V -**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLES GENERALES.-****ARTICLE 11ème.- SYNDICAT.-**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif comme il est dit à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice, tant en défendant qu'en demandant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965. Il a pour dénomination :

Syndicat des copropriétaires de la résidence Solférino

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fraction appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

Il ne commencera cependant à fonctionner qu'à compter de l'achèvement de l'ensemble immobilier et de la mise à disposition des différents lots le composant.

Son Siège est au domicile du Syndic ou à tout autre lieu désigné par lui.

4

ARTICLE 12ème.- ASSEMBLES GENERALES.- CONVOCATIONS.-

Dans une 1ère réunion, l'Assemblée nommera le Syndic définitif et fixera le montant définitif de sa rémunération. Par la suite les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, à défaut de quoi, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale à chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes. Le Syndic devra alors convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre. Faute par lui de déférer à la demande de convocation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. Les convocations seront alors adressées aux copropriétaires, par lettre recommandée envoyée à leur domicile réel ou élu, au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date et l'ordre du jour de l'Assemblée.

Ce dernier doit préciser chacune des questions qui seront soumises à la délibération de l'Assemblée. Les convocations pourront être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise s'effectuera dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Dans les six jours de la convocation, les copropriétaires notifieront à la personne qui les ont convoqués à l'Assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. La personne ayant convoqué, notifie alors aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions, cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour, tous les documents énumérés par l'article 11 du décret n° 67.223 portant règlement d'administration publique pour l'application de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.



ARTICLE 13ème.- TENUE DES ASSEMBLEES.-

L'Assemblée Générale se réunit soit dans l'ensemble immobilier, soit au lieu fixé par la convocation.

Elle élit son président. Est élu, celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies au Chapitre IV du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter. Ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.


Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes ayant constitué une société, propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins qu'il ne participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et que tous ses mandats appartiennent à un même Syndicat secondaire.

ARTICLE 14ème.- MAJORITES.-

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises aux majorités prévues aux articles 24, 25, 25.1., 26, 26.1., 26.2 et 26.3 de la Loi du 10 juillet 1965, complétée par la loi 85.1470 du 31 décembre 1985 et par la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.



CHAPITRE - VI -

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.- SYNDIC.-

ARTICLE 15ème.-

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au Chapitre V. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. La durée de ses fonctions ne doit pas excéder trois années. Il est rééligible.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

La rémunération du Syndic sera fixée par l'Assemblée Générale, et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, déplacements, etc...), seront également portés aux charges communes.

OMNIUM Gestion, 12 chemin du Prat Long, 31200 TOULOUSE remplira les fonctions de Syndic provisoire jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui le confirmera dans ses fonctions et, à défaut, nommera un Syndic titulaire.

Pendant la période transitoire, le Syndic provisoire aura la possibilité de se faire représenter par toute personne de son choix ; la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens sera allouée.

A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête d'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et les délibérations de l'Assemblée Générale ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, conformément à un contenu défini par décret ;
- d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à sa sauvegarde ;
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice ;
- de prendre toutes dispositions pour que les sinistres intervenant dans les parties communes générales et pour lesquels la garantie décennale du constructeur serait engagée, soient réglés dans l'intérêt des copropriétaires et ceci jusqu'à la conclusion de ce règlement ;
- d'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 et notamment, par les articles 18 et 19 de cette loi, complétée par les articles 28 à 39 du décret n° 65.223 portant règlement d'administration publique, et par l'article 78 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer ; cependant, lors de l'exécution de sa mission, il peut se faire représenter par l'un de ses préposés. L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'art. 25 de la Loi du 10/07/1965 peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, un administrateur provisoire pourra être désigné par une décision de justice.

Le Syndic prendra toutes dispositions pour que les lois ou décrets qui apporteraient des modifications au vécu, au fonctionnement et à l'économie de la copropriété et qui ne seraient pas pris en compte par le présent règlement, soient malgré tout appliqués, notamment pour ce qui concerne les relations entre propriétaires et locataires.

4

CHAPITRE - VII -

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 16ème.-

L'Assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, pourra désigner un Conseil Syndical composé de plusieurs copropriétaires dont elle précisera le nombre et les fonctions, et dont le mandat ne peut excéder trois années renouvelables.

Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23 -alinéa 1er- de la Loi du 10 juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du Conseil Syndical, sous réserve des dispositions de l'article 17 -alinéa 4- de la Loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires ; ils siègent au Conseil Syndical au fur et à mesure des vacances dans l'ordre du jour de leur élection, s'il y en a plusieurs et jusqu'à la date d'expiration du mandat des membres titulaires qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Il contrôle la gestion du Syndic et, sauf dans les cas d'extrême urgence, il donne avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

7

CHAPITRE - VIII -
RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

ARTICLE 17ème.-

L'ensemble immobilier devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies de solvabilité reconnue contre :

- 1) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces des parties communes.
- 2) La responsabilité civile pour les accidents du travail survenant à tout préposé salarié des propriétaires.
- 3) La responsabilité civile pour dommages causés à des tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation...). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.
- 4) Police dommages-ouvrages : conformément à la Loi n° 78.12 du 4/01/78, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "dommages-ouvrages" est souscrite par le Maître d'Ouvrage dont les références sont fournies par le Syndic, lors de la première Assemblée Générale et que chaque copropriétaire voudra bien noter ci-dessous

Compagnie : _____

Police n° : _____

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'ensemble immobilier et assure la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes durant la garantie décennale.

Les copropriétaires feront leur affaire de l'actualisation des primes annuelles pour préserver la parité entre les sinistres et les remboursements.

Le Syndic est tenu de poursuivre et de maintenir cette assurance durant la garantie décennale.

Cette police peut faire l'objet d'une reconstitution de garantie après sinistre, décidée par l'Assemblée Générale à la majorité simple.



ARTICLE 18ème.-

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer, en ce qui concerne son propre lot, pour le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'ensemble immobilier, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le Syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées, par privilège, aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures à la dépense résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

4

CHAPITRE - IX-**AMELIORATIONS.- ADDITIONS.- SURELEVATION****ARTICLE 19ème.-**

Les améliorations, additions de locaux privés, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965.

Le Cabinet CAP ARCHITECTURES, Architectes, demeurant 139 route du Cap Ferret à LEGE CAP FERRET (33950), assurera les fonctions d'Architecte de l'ensemble immobilier.



CHAPITRE - X -

RECONSTRUCTION.-

ARTICLE 20ème.-

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

" **Article 38 :**

"

"En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

"

"Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des propriétaires sinistrés la demande.

"

"Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages, sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

"

" **Article 39 :**

"

"En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du Chapitre IX sont applicables (article, 19 du présent règlement de copropriété).

"

" **Article 40 :**

"

"Les indemnités représentatives de l'ensemble immobilier détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction.

"

" **Article 41 :**

"

"Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

7

CHAPITRE - XI -

CONTESTATIONS.-

ARTICLE 21ème.-

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles, nées de l'application de la Loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges, dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi du 10 juillet 1965, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la Loi du 10 juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et des articles 46 à 62 du règlement d'administration publique du 17 mars 1967, seront réputées non écrites.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-cause, à titre particulier des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

7

CHAPITRE - XII -**DISPOSITIONS FINALES.-****ARTICLE 22ème.-**

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui en feront la suite, devront, conformément aux articles 4-33 et 35 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955, être publiés au Bureau des Hypothèques de *BORDEAUX* et déposés en l'Etude de Maître *DUCOURAU*, notaire à *ARCACHON (33120), 169, Boulevard de la Plage.*

ARTICLE 23ème.-

Les frais d'établissement du présent règlement et des plans seront payés par le propriétaire actuel de l'ensemble immobilier, au plus tard à la première vente, pour être ensuite répartis entre les acquéreurs, ces derniers restant solidaires du paiement.

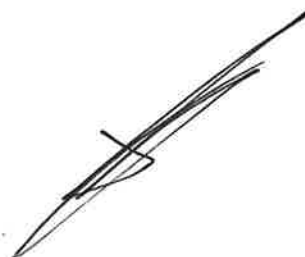
ARTICLE 24ème.-

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui, faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'ensemble immobilier.

Fait à La Teste, le 20 octobre 2003

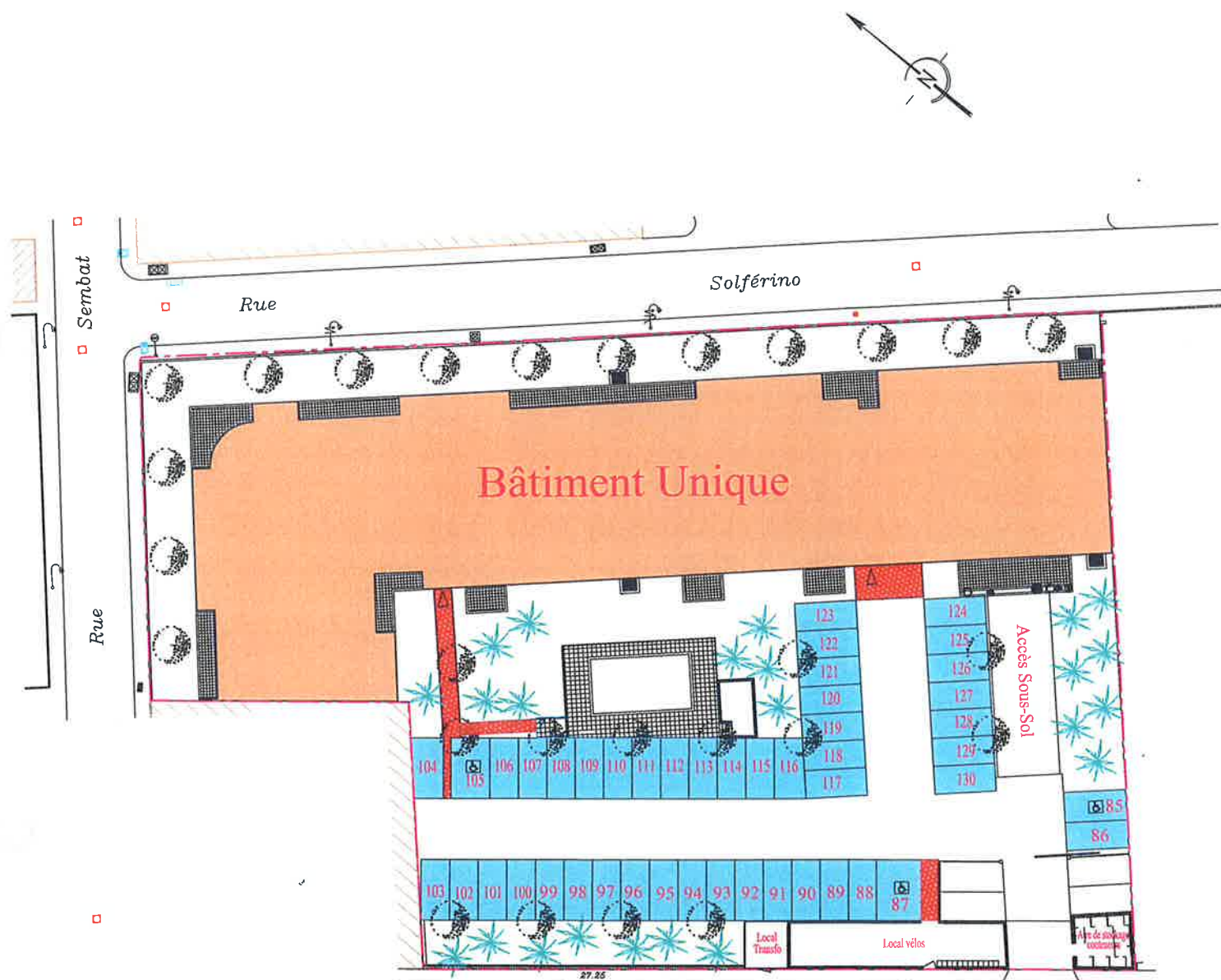
Pour la S.C.P. LAFON-LAMAISSON
Géomètres-Experts Fonciers

Philippe LAFON



Résidence " Solférino "

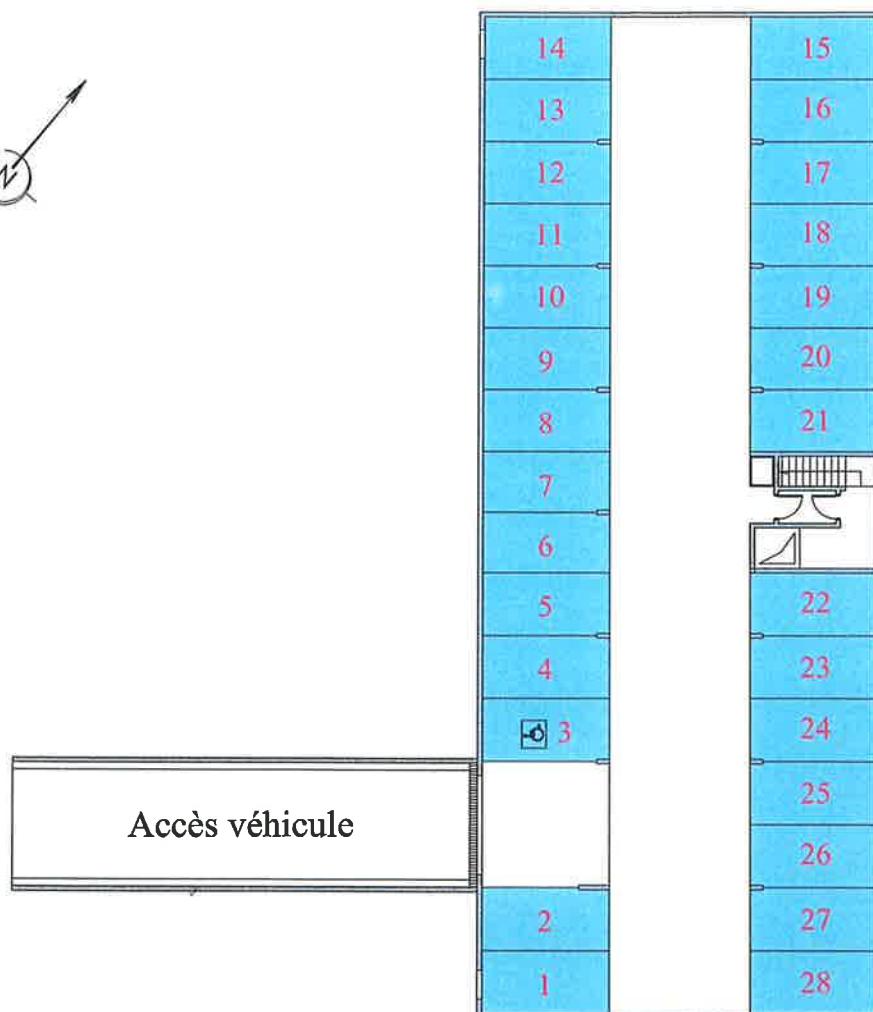
PLAN DE MASSE



----- Assiete de la copropriété

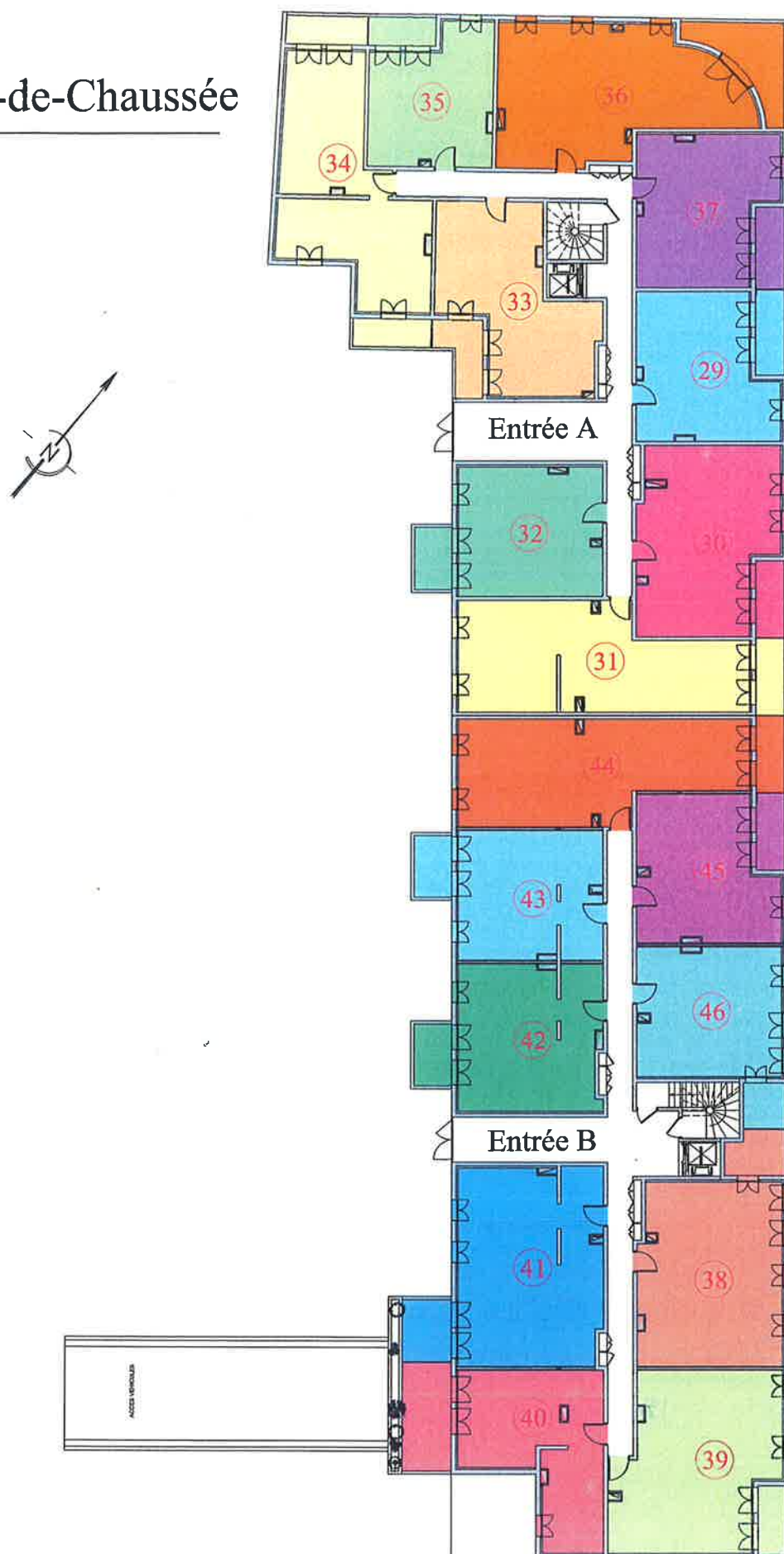
Résidence " Solférino "

Sous-Sol



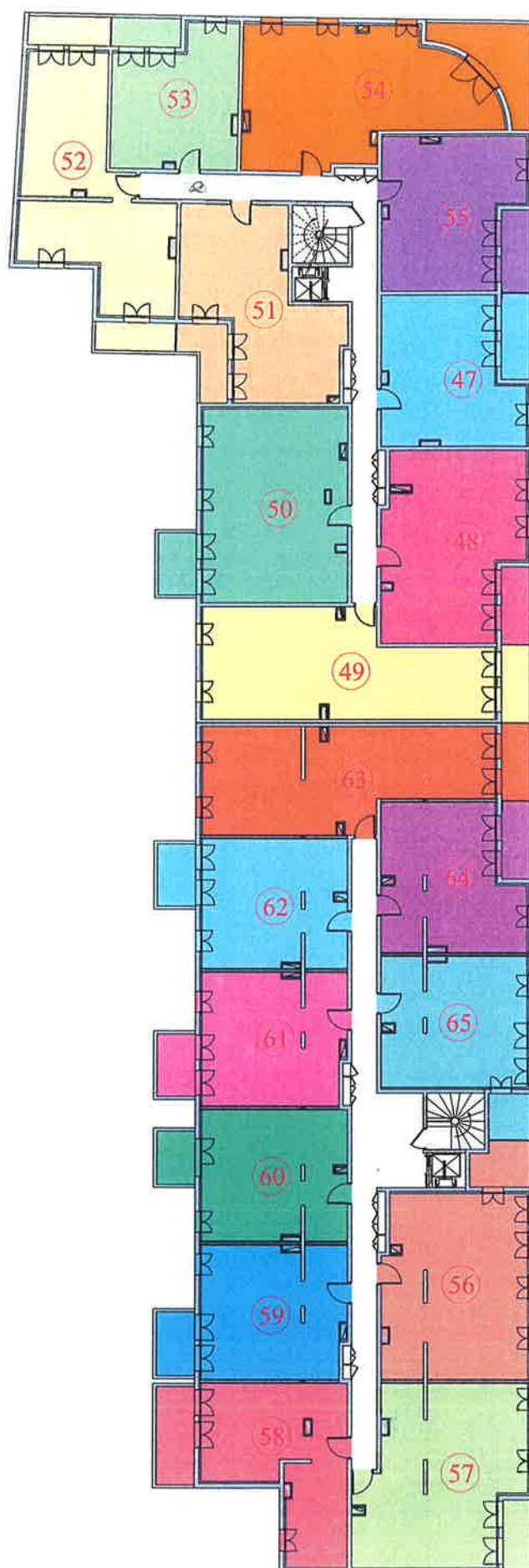
Résidence " Solférino "

Rez-de-Chaussée



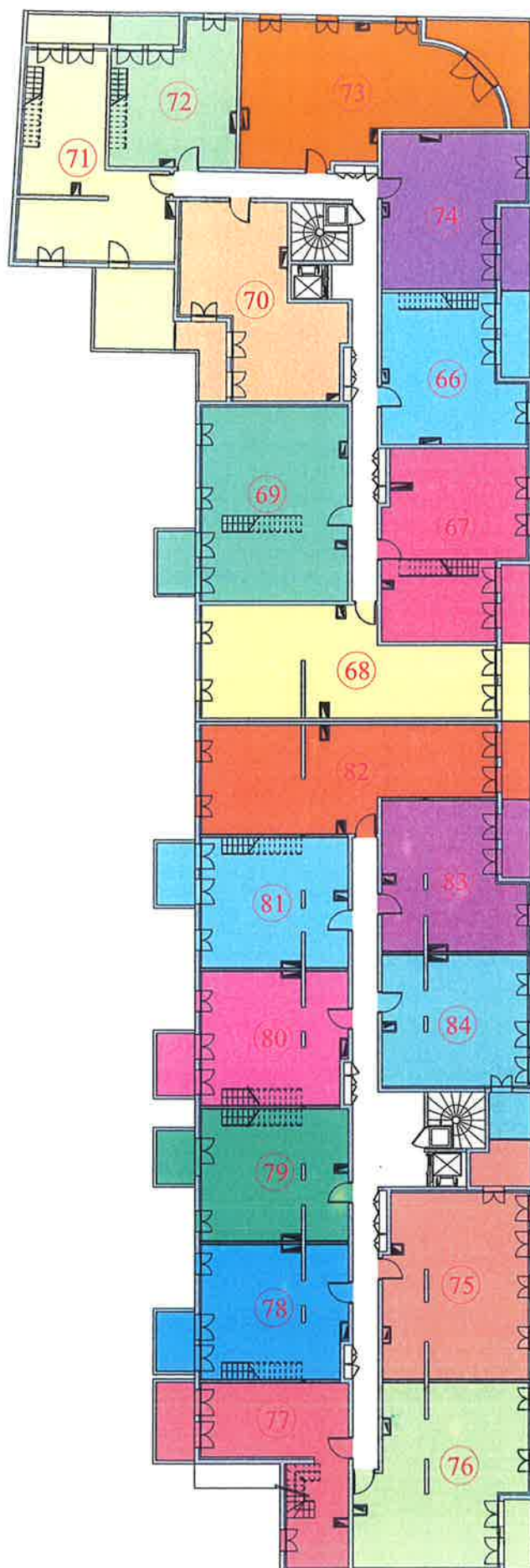
Résidence " Solférino "

1 er Etage



Résidence " Solférino "

2ème Etage



Résidence " Solférino "

3ème Etage

