28 Septembre 1978

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

de l'Ensemble Immobilier

sis à TORCY (Seine-et-Marne)

" Les Rives de Maubuée Garage P 4 "

Déposé en l'Etude de Maîtres Michel et Pierre DOUMEIZEL
NOTAIRES ASSOCIÉS
TORCY - (Seine-et-Marne)

D E P O T

du REGLEMENT DE COPROPRIETE

et ETAT DESCRIPTIF

DE DIVISION

de l'Immeuble

"LES RIVES DE MAUBUEE - GARAGE P4"

sis à TORCY

(Seine-et-Marne)

—

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le vingt huit septembre

A TORCY, en l'Office Notarial

Maître Michel DOUMEIZEL, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne),

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

Monsieur Francis HOUDART, Chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale Ile de France Est de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, domicilié à CRETEIL (Val-de-Marne) 9, rue Louis Blériot.

AGISSANT au nom de :

GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" - GROP III, Groupement d'Intérêt Economique régi par l'Ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry.

Immatriculé au Registre du Commerce de PARIS, sous le numéro 75 C 112.

Régulièrement constitué pour une durée de dix années devant expirer le vingt juin mil neuf cent quatre vingt cinq, ainsi qu'il résulte de l'acte constitutif déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze sous le numéro 159, ainsi qu'il a été justifié par la production d'un extrait K bis de l'immatriculation du Groupement d'Intérêt Economique au Registre du Commerce.

Le Groupement d'Intérêt Economique ayant notamment pour objet, dans le cadre du concours lancé par l'Etablissement Public de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE, la mise en oeuvre de tous moyens propres à faciliter la réalisation de toutes opérations de

construction et, d'une manière générale, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-visé et à tous objets similaires ou connexes, à condition qu'elles restent dans le cadre défini par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept.

Agissant ès-qualités pour avoir reçu mandat notamment à l'effet des présentes de

Monsieur Jacques GILONNE, Directeur Régional à la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, demeurant à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot,

Suivant délibération du Conseil d'Administration en date du vingt huit juin mil neuf cent soixante dix huit, dont le procès-verbal est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu en l'Office Notarial, le vingt sept juillet mil neuf cent soixante dix huit, contenant vente par GROP III au profit de la Société PAX ET PROGRES.

Monsieur GILONNE ayant lui-même agi en qualité de Président du Conseil d'Administration de GROP III, pour la durée de son Mandat d'Administrateur, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée, aux termes de la délibération du vingt huit juin mil neuf cent soixante dix huit, sus-énoncée.

D E P O T D E P I E C E S

Ainsi, Monsieur HOUDART, ès-qualités a par ces présentes, requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial de TORCY, à la date de ce jour, pour en effectuer la publication à la Conservation des Hypothèques de MEAUX et en délivrer tous extraits ou expéditions quand et à qui il appartiendra :

1°) - L'original du règlement de copropriété contenant état descriptif de division et le cahier des charges d'un ensemble immobilier dénommé *"LES RIVES DE MAUBUEE - GARAGE P4" sis à TORCY (Seine-et-Marne)*, établi par Monsieur HOUDART, sus-nommé, ayant agi au nom de GROP III, suivant acte sous signatures privées en date à CRETEIL, du vingt huit septembre mil neuf cent soixante dix huit.

La désignation cadastrale et l'origine de propriété dudit ensemble immobilier seront établis ci-après au cours du présent acte.

2°) - Une photocopie certifiée conforme du permis de construire accordé à GROP III, pour la construction de deux parkings, suivant arrêté numéro 77 6 43 920 de la Mairie de TORCY, en date du vingt huit décembre mil neuf cent soixante seize.

3°) - Le plan de masse des parkings, dressé en octobre mil neuf cent soixante dix sept. Plan 00.

4°) - Le plan des niveaux inférieurs dressé le vingt huit juillet mil neuf cent soixante dix sept - 1012 AB (95.20 et 96.40).

5°) - Et le plan des niveaux intermédiaires dressé le vingt huit juillet mil neuf cent soixante dix sept - 1011 AB (97.60 et 98.80).

ENONCIATIONS RELATIVES

A LA Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE

L'ensemble immobilier *"LES RIVES DE MAUBUEE - GARAGE P4"* est compris à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée *"Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE"* créée par arrêté du vingt sept mars mil neuf cent soixante quatorze, et dont le cahier des charges a été établi suivant acte sous signature privée en date à CRETEIL du sept avril mil neuf cent soixante dix huit, et déposé au rang des minutes de l'Office Notarial soussigné, le même jour, publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois mai mil neuf cent soixante dix huit, volume 6702, numéro 2.

Le cahier des charges de la *Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE* a notamment pour bojet :

- la constitution de servitudes sur les terrains étant la propriété de GROP III,

- la définition des équipements communs et des services d'intérêt collectif, la répartition des charges y afférentes entre les futurs ilots de propriété,

- le cadre juridique dans lequel seront assurées la création et la propriété des équipements communs et la prise en charge des services d'intérêt collectif.

SERVITUDE DE PASSAGE

Suivant acte reçu en l'Office Notarial, le trente juin mil neuf cent soixante dix huit, publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt huit août mil neuf cent soixante dix huit, volume 6858, numéro 3.

Il a été constitué par GROP III au profit du SYNDICAT COMMUNAUTAIRE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE - VAL MAUBUEE, ayant son siège social à TORCY, 5 Place de l'Arche Guédon,

Une servitude de passage ci-après littéralement transcrite :

" La dalle du parking P4 est partiellement grevée des servitu-
" des qui seront ci-après créées, le surplus de la superficie de
" ladite dalle est régi par le cahier des charges du sept décembre

" En outre, le cahier des charges concernant la première tran-
" che, en date du sept décembre mil neuf cent soixante seize, est
" demeuré annexé à la vente par E.P.A. MARNE à GROP III."

DESIGNATION CADASTRALE DE L'ENSEMBLE

IMMOBILIER "LES RIVES DE MAUBUEE - GARAGE P4"

L'ensemble immobilier "LES RIVES DE MAUBUEE - GARAGE P4" est situé sur la Commune de TORCY (Seine-et-Marne), lieudit rue X 92.

Il consiste en un terrain de DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE NEUF mètres carrés,

Tenant :

De l'Est, la parcelle AI 25 appartenant à l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE,

De l'Ouest, au même,

Du Nord, la Société SCIMAVAL et la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'ILE DE FRANCE,

Et du Sud, E.P.A. MARNE et la Société Anonyme H.L.M. TRAVAIL ET PROPRIETE.

L'ensemble se trouve actuellement cadastré Section AI numéro 25, lieudit rue X 92, pour VINGT TROIS ares quarante neuf centiares.

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve avec tous droits pouvant y être attachés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de GROP III

L'ensemble immobilier dénommé *"LES RIVES DE MAUBUEE - GARAGE P4"* appartient au Groupement pour la Réalisation de l'Opération "PARTITION III" - GROP III, savoir :

- *LES CONSTRUCTIONS*, pour les avoir fait édifier en vertu du permis de construire ci-dessus énoncé.

- *ET LE TERRAIN*, au moyen de l'acquisition que GROP III en a faite avec d'autres terrains de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE, dont le siège est à NOISIEL (Seine-et-Marne), Parc de Noisiel, immatriculé au Registre du Commerce de MEAUX, sous le numéro 747 350 759 B.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial le trente septembre mil neuf cent soixante dix sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix total de SIX MILLIONS TRENTE DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE francs hors taxe en ce qui concerne les terrains et le prix de QUARANTE CINQ MILLE QUATRE

CENT QUATRE VINGTS francs hors taxe, au titre des dépenses d'entretien.

Lequel prix a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Ce paiement a eu lieu sans deniers d'emprunt ni subrogation.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf novembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 6428, numéro 8.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de E.P.A. MARNE

Ces terrains appartenaient à l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE, comme provenant de la réunion et des divisions de parcelles, qui avaient été acquises, savoir :

I - Une partie de ces terrains (anciennement cadastrée Section D numéros 737 et 754) au moyen de l'acquisition qu'il en avait faite de :

L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, ayant son siège à PARIS (douzième arrondissement), 195, rue de Bercy.

Aux termes d'un acte reçu en l'Office Notarial de LAGNY "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU, Notaires Associés", avec la participation de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean VERIEUX et Jean Claude DUVAL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à LAGNY, Maître Marcel DEMONT, Notaire à COUPVRAY et Maître Michel DOUMEIZEL, Notaire à TORCY, prédécesseur immédiat de la Société Civile Professionnelle soussignée, le neuf octobre mil neuf cent soixante quatorze.

Cette acquisition avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Régionale des Opérations Immobilières de l'Architecture et des espaces protégés, suivant décision en date du sept octobre mil neuf cent soixante quatorze et le visa de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales.

Elle a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf décembre mil neuf cent soixante quatorze, volume 4785, numéro 8.

Sur cette publication et à la date du vingt six décembre mil neuf cent soixante quatorze, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, a délivré du chef de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, un état négatif complet.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat par le représentant de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE :

Que ledit Etablissement était un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et comme tel il jouissait de tous les droits profitant à une personne morale de droit public.

Qu'il avait notamment entière capacité pour contracter valablement audit acte.

Qu'il n'existait de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des immeubles compris audit acte.

II - Et une autre partie (anciennement cadastrée D numéro 734) au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de :

La Commune de TORCY, arrondissement de MEAUX, département de Seine-et-Marne,

Suivant acte reçu par l'Office Notarial "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU", sus-nommé, avec la participation de Maître DUVAL, Maître DEMONT et Maître Michel DOUMEIZEL, Notaires sus-nommés, le seize août mil neuf cent soixante quinze.

Cette acquisition avait obtenu le visa de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du vingt juin mil neuf cent soixante quinze.

Elle a eu lieu moyennant un prix principal qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le deux septembre mil neuf cent soixante quinze, volume 5189, numéro 2.

Sur cette publication et à la date du dix neuf septembre mil neuf cent soixante quinze, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques a délivré du chef de la Commune venderesse, un état négatif de toute inscription, transcription, publication ou mention de quelque nature que ce soit.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat par le représentant de la commune de TORCY, que ladite Commune, personne morale, n'était pas susceptible d'hypothèque légale.

Il est ici observé que la parcelle D 734 formait antérieurement l'assiette de chemin rural qui appartenait à la Commune de TORCY depuis des temps immémoriaux, qui faisaient partie originairement du Domaine Public de ladite Commune, dont le déclassement a été décidé après les formalités légales d'enquête habituelle par délibération du Conseil Municipal en date du dix décembre mil neuf cent soixante quatorze, approuvé par Monsieur le Sous-Préfet de MEAUX, le trente et un janvier mil neuf cent soixante quinze.

ORIGINE ANTERIEURE

des parcelles D 737 et D 734

Du chef de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE
DE LA REGION PARISIENNE

Ces immeubles appartenaient précédemment à l'A.F.T.R.P., savoir :

I - La parcelle cadastrée Section D numéro 737, qui provenait de la réunion et de divisions de plusieurs autres parcelles, de la manière suivante :

a) - Une partie, pour avoir été expropriée par l'A.F.T.R.P., sur plusieurs propriétaires, aux termes d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du trois août mil neuf cent soixante et onze, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et en conséquence d'un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières en date du vingt sept juin mil neuf cent soixante huit et d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement et du Logement en date du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf, ayant déclaré d'utilité publique l'acquisition de terrains nus ou bâtis situés sur plusieurs communes et notamment sur celle de TORCY, en vue de la création d'un ensemble urbain nouveau.

Cette ordonnance a été publiée conformément à la loi et notifiée à tous les propriétaires expropriés ainsi que le représentant de l'A.F.T.R.P. l'avait déclaré.

Elle a été publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, volume 3550, numéro 11.

Les états délivrés à la suite de cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques n'ont pas été représentés au Notaire.

b) - Une seconde partie, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

1°) - Monsieur Georges, Armand GAUTIER, retraité, demeurant à DECAZEVILLE (Aveyron), 19 Avenue Laromiguière, veuf en premières noces, non remarié de Madame Antoinette, Joséphine CHALVIGNAC.

2°) - Et Monsieur Claude Jean GAUTIER, ingénieur, demeurant à PARIS, 4 rue Massenet, époux de Madame Monique LANGLOIS.

Suivant acte reçu par Maître CHASSAGNE, Notaire à NEUILLY-sur-MARNE, le vingt décembre mil neuf cent soixante huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal, stipulé payable entre les mains de Maître CHASSAGNE, après l'accomplissement des formalités de publicité.

Elle avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision du dix neuf mai mil neuf cent soixante sept et le visa de la Direction Domaniale de la Région Parisienne, le dix neuf septembre mil neuf cent soixante huit.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt quatre janvier mil neuf cent soixante neuf, volume 2642, numéro 7.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, a délivré du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision.

Sur leur état civil, les vendeurs ont déclaré :

- Monsieur Georges GAUTIER, qu'il était né à AGIMONT (Belgique), le vingt sept juin mil huit cent quatre vingt neuf,

- Et Monsieur Claude GAUTIER, qu'il était né à SAINT FLORENTIN (Yonne), le trente et un juillet mil neuf cent vingt quatre.

c) - *Une troisième partie,* au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Monsieur Guy, Alain, Hubert SUZANNE, directeur technique et Madame Françoise, Charlotte HANNAIS, son épouse, demeurant à PARIS, 64 boulevard Beaumarchais.

Suivant contrat reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, prédécesseur médiat de la Société Civile professionnelle soussignée, le cinq décembre mil neuf cent soixante six.

Cette acquisition, qui avait été déclarée d'utilité publique par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne, le treize octobre mil neuf cent soixante six et qui avait obtenu préalablement l'avis de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision du dix sept mars mil neuf cent soixante six et le visa du Service Domanial Foncier de la Région Parisienne en date du vingt cinq novembre mil neuf cent soixante six a eu lieu moyennant un prix principal, stipulé payable entre les mains de Maître DOUMEIZEL, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le seize décembre mil neuf cent soixante six, volume 2186, numéro 22.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau d'Hypothèques a délivré du chef des vendeurs et de trois précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision, mais ne révélant l'existence d'une inscription prise contre les vendeurs, mais radiée définitivement le onze avril mil neuf cent soixante sept, en vertu d'un acte de quittance mainlevée reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, notaire sus-nommé, le neuf février mil neuf cent soixante sept.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat sur l'état civil des vendeurs :

Que Monsieur et Madame SUZANNE étaient nés, le mari à TOURNAN-en-BRIE, le cinq septembre mil neuf cent vingt six et la femme à PARIS, sur le dix huitième arrondissement, le douze février mil neuf cent vingt neuf.

Qu'ils étaient mariés en premières noces, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, notaire à PARIS, le trente août mil neuf cent quarante sept, préalable à leur union célébrée à la Mairie de TORCY, le quatre septembre mil neuf cent quarante sept.

d) - Et le surplus, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur et Madame SUZANNE-HANNAIS, sus-nommés, suivant contrat reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, Notaire sus-nommé, le vingt sept juin mil neuf cent soixante huit.

Cette acquisition, qui avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision en date du dix sept mars mil neuf cent soixante six et le visa du Service Domanial Foncier de la Région Parisienne en date du dix neuf juin mil neuf cent soixante six a eu lieu moyennant un prix principal stipulé payable entre les mains de Maître Jean DOUMEIZEL, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le treize juillet mil neuf cent soixante huit, volume 2519, numéro 19.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques a délivré, du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, un état ne révélant aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision.

Aux termes dudit acte, les vendeurs ont fait diverses déclarations sur leur état civil qui ont été sus-énoncées.

II - *Et la parcelle Section D, numéro 754*, qui provenait également de plusieurs réunions et de divisions de parcelles, qui avaient été acquises :

a) - *Une partie*, aux termes de l'ordonnance d'expropriation du trois août mil neuf cent soixante et onze, publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, volume 3550, numéro 11, sus-énoncée.

b) - *Une seconde partie*, de :

1°) - Madame Odette, Augustine, Hélène GAZAY, sans profession, demeurant à GENEVE (Suisse), 14 rue Robert de Traz, veuve et non remariée de Monsieur Hubert Jacques Georges MENIER.

2°) - Monsieur Jean Louis, Hubert MENIER, étudiant, demeurant à PEISSY, canton de GENEVE (Suisse), célibataire majeur.

3°) - Et Mademoiselle Pauline, Marie, Catherine MENIER, étudiante, demeurant à GENEVE, 14 rue Robert de Traz, célibataire mineure, comme étant née à PARIS sur le septième arrondissement, le deux mai mil neuf cent cinquante deux, émancipée par Madame MENIER, née GAZAY, suivant déclaration reçue par Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance du Premier Arrondissement de PARIS, du vingt neuf mars mil neuf cent soixante douze.

Suivant contrat reçu par Maître DURANT DES AULNOIS, Notaire à PARIS, les vingt huit avril et deux mai mil neuf cent soixante douze.

Cette acquisition qui avait été déclarée d'utilité publique pour une partie des immeubles, par arrêté ministériel du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf et pour le surplus par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne du vingt sept janvier mil neuf cent soixante douze et qui avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières aux termes d'une décision prise le vingt neuf mars mil neuf cent soixante douze et le visa de Monsieur le Directeur Régional chargé de la Direction Nationale d'Intervention Domaniales le vingt avril mil neuf cent soixante douze a eu lieu moyennant un prix principal stipulé payable entre les mains de Maître DURANT DES AULNOIS, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf mai mil neuf cent soixante douze, volume 3624, numéro 8.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau d'Hypothèques, a délivré du chef des vendeurs et de quatre précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision, en dehors de la publication de l'ordonnance d'expropriation du trois août mil neuf cent soixante et onze sus-énoncée et qui concernait les parcelles Section D 469 à 479 sur la commune de TORCY.

Sur leur état civil, les vendeurs ont déclaré :

- Madame veuve MENIER, qu'elle était née à MONTPELLIER (Hérault), le dix neuf mai mil neuf cent vingt,

Qu'elle était veuve en premières noces de Monsieur Roger Maurice NAUDY et en secondes noces, non remariée de Monsieur Hubert Jacques Georges MENIER.

- Monsieur MENIER, qu'il était né à PARIS, sur le septième arrondissement, le quatorze mai mil neuf cent quarante neuf.

- Et Mademoiselle MENIER, qu'elle était née ainsi qu'il est dit ci-dessus.

c) - *Et une troisième partie,* pour avoir été expropriée par l'A.F.T.R.P. aux termes d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du quatorze septembre mil neuf cent soixante douze, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et, en conséquence d'un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières en date du onze juillet mil neuf cent soixante huit, et d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement et du Logement en date du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf, ayant déclaré d'utilité publique, l'acquisition de terrains nus ou bâtis situés sur plusieurs communes et notamment sur celle de TORCY, en vue de la création d'un ensemble urbain nouveau.

Cette ordonnance a été publiée conformément à la loi et notifiée à tous les propriétaires expropriés ainsi que le représentant de l'A.F.T.R.P. l'avait déclaré.

Elle a été publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le trente janvier mil neuf cent soixante treize, volume 3916, numéro 24.

Les états délivrés sur cette publication par Monsieur le conservateur audit bureau des Hypothèques n'ont pas été représentés au Notaire.

A laquelle ordonnance, Madame Louise CHANOINAT, épouse de Monsieur Octave, Aristide BARLIER, demeurant à COLLEGIEN, 11 rue de Melun, propriétaire de ladite parcelle, a déclaré acquiescer purement et simplement, aux termes d'un acte reçu par Maître Raymond BOISSEAU, Notaire à LAGNY, le trois mai mil neuf cent soixante treize.

Observation faite qu'il n'est pas utile d'établir ici plus longuement l'origine de propriété de l'immeuble, l'AGENCE FONCIERE en étant devenue propriétaire après divers arrêtés de déclaration d'utilité publique et par suite, tous les droits réels immobiliers ou personnels qui existaient sur les immeubles acquis se sont trouvés éteints par application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance numéro 58-997 du vingt trois octobre mil neuf cent cinquante huit, modifié par l'article 20 de la loi numéro 62-848 du vingt six juillet mil neuf cent soixante deux.

BIENS ET DROITS IMMOBILIERS
DESTINES A ETRE VENDUS

Il est ici précisé que le Groupement pour la Réalisation de l'Opération PARTITION III - GROP III doit vendre incessamment :

- Au profit de la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'ILLE DE FRANCE*, les lots 1 à 52 inclus de l'ensemble immobilier *LES RIVES DE MAUBUEE GARAGE P4*, cette cession portant sur les 2828/10.000è des parties communes générales.

- Au profit de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, les lots 53 à 90 inclus et 175 à 183 inclus dudit ensemble immobilier, cette cession portant sur les 2590/10.000è des parties communes générales.

- Au profit de la *Société SCIMAVAL*, les lots 91 à 174 inclus dudit ensemble immobilier, cette cession portant sur les 4582/10.000è des parties communes générales.

M E N T I O N

Mention du présent acte est consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Le règlement de copropriété ainsi que les pièces annexes (à l'exception des plans) seront publiés avec le présent acte à la Conservation des Hypothèques de MEAUX.

DONT ACTE

Et, après lecture, le comparant a certifié exactes les énonciations contenues au présent acte et a signé avec le Notaire associé soussigné.

RS/19127
LES RIVES DE MAUBUEE P4

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Francis HOUDART, Chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale Ile-de-France EST de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, domicilié à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot.

AGISSANT au nom et pour le compte du GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" (GROP III), Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry.

Immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 75 C 112.

Régulièrement constitué pour une durée de dix années, devant expirer le vingt juin mil neuf cent quatre vingt cinq, ainsi qu'il résulte de l'acte constitutif déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze sous le numéro 159.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard CHARPY, Directeur Territorial à la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS, demeurant à PARIS, 4 Place Raoul Dautry, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du vingt sept septembre mil neuf cent soixante dix sept, demeuré joint à l'acte de vente Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE/G.R.O.P. III, en date du trente septembre mil neuf cent soixante dix sept, passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne), lequel acte a fait l'objet d'un acte modificatif en date du douze janvier mil neuf cent soixante dix huit également passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL.

Monsieur CHARPY, sus-nommé, ayant lui-même agi en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de G.R.O.P. III, pour la durée de son mandat d'Administrateur, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du trois septembre mil neuf cent soixante quatorze, et des pouvoirs spéciaux reçus par Monsieur CHARPY, en vertu d'une délibération dudit Conseil d'Administration en date du vingt neuf juin mil neuf cent soixante dix sept, dont copie certifiée conforme du procès-verbal est également demeurée annexée après mention audit acte de vente.

LEQUEL a établi, ainsi qu'il suit, l'Etat Descriptif de Division et le Règlement de Copropriété objets des présentes.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I

Le présent règlement, qui est destiné à régir les copropriétaires de l'immeuble sis à TORCY (Seine-et-Marne) "LES RIVES DE MAUBUEE - GARAGE P4" a été établi conformément aux dispositions légales et règlementaires.

Il a pour objet :

a) - de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées,

b) - de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes,

c) - d'organiser l'administration de la copropriété en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,

d) - de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, modifiée, la règlementation y afférente et le Droit Commun.

ARTICLE II

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'immeuble remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de ses textes d'application.

Il obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de la copropriété et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation des constructions objet

des présentes, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après Article VIII CONDITIONS D'OCCUPATION - § B - "Location".

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues par la loi et le présent règlement.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet seront déposés au rang des minutes de *Maître Michel DOUMEIZEL, et Maître Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés à TORCY (Seine-et-Marne)*, pour être ensuite publiés au bureau des Hypothèques compétent, conformément à l'article 35 du décret 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq. Aux présentes sont demeurés annexés les plans schématiques énumérés dans l'acte de dépôt ci-avant.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE III

DESIGNATION GENERALE

L'immeuble, objet du présent règlement, situé à *TORCY (Seine-et-Marne) "LES RIVES DE MAUBUEE - GARAGE P4"*, consiste en un bâtiment enterré à usage de garage, comportant deux niveaux de sous-sol dits :

- niveaux intermédiaires,
- niveaux inférieurs,

Chaque sous-sol étant prolongé dans sa partie Nord d'un demi-niveau supérieur.

La dalle de couverture sera aménagée en partie en terrain de sport ainsi qu'il sera dit ci-après.

Il comprend 183 emplacements de garage privatifs, le tout réparti ainsi qu'il suit :

- aux niveaux intermédiaires :

90 emplacements de garage privatifs, les rampes d'accès et sortie véhicules du garage et leur porte de fermeture, les allées de circulation et de desserte, les cages d'escaliers, les escaliers, les accès piétons à la dalle de couverture, les systèmes de ventilation, les rampes de communication aux niveaux inférieurs.

- aux niveaux inférieurs :

93 emplacements de garage privatifs, les allées de circulation et de desserte, les cages d'escaliers, les escaliers, les systèmes de ventilation, la fosse de rétention, les rampes de communication aux niveaux supérieurs.

OBSERVATION étant ici faite que cet immeuble s'inscrit dans le cadre d'un ensemble plus important de la Z.A.C. *"Les Coteaux de Maubuée"* et constitue une partie de ce secteur de construction. Les servitudes en résultant sont visées article IX bis "SERVITUDES". Etant ici précisé que la dalle de couverture du présent garage supportera un terrain de sport dont il est question dans le cahier des charges visé dans ledit article.

Le terrain sur lequel est édifié ce garage est cadastré sur la commune de TORCY, Section AI n° 25 pour une contenance de 23 ares 49 centiares.

Etant ici rappelé en tant que de besoin que le terme "immeuble" désigne l'ensemble terrain et construction énumérés au présent article.

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues, et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE IV

DIVISION GENERALE

Le garage sera divisé :

1) - en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires,

2) - en parties communes à tous les copropriétaires sans exception.

ARTICLE V

Le garage désigné à l'Article III est divisé en *CENT QUATRE VINGT TROIS (183)* lots qui appartiendront respectivement, exclusivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Chacun des lots, numérotés de 1 à 183 inclus, comprend :

- des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et dont la désignation est établie ci-après,

- et une quote-part dans la propriété du sol indivis et des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, exprimée en DIX MILLIEMES dans le tableau ci-après.

Lorsqu'un propriétaire aura le jouissance de plusieurs lots, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

DESCRIPTION DES EMPLACEMENTS DE GARAGE PRIVATIFS

Les emplacements de garage privatifs sont situés ainsi qu'il est dit article III *"DESIGNATION GENERALE"* et consistent respectivement en la jouissance exclusive d'une fraction du niveau du garage où il se trouve, délimitée par un tracé peint au sol et numérotée.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DU GARAGE

Le tableau récapitulatif ci-après a été établi conformément aux lois, décrets et ordonnance en vigueur sur la publicité foncière.

Il mentionne les *CENT QUATRE VINGT TROIS (183) lots* dont la description figure ci-dessus.

x
x x

NUMERO du LOT	BATIMENT	ESCALIER	E T A G E	NATURE du LOT	Quote-part dans la propriété des parties communes en DIX MILLIEMES
1	2	3	4	5	6
1	Unique	Sans	Niveaux intermédiaires (sous-sol)	Emplacement de garage privatif	54
2	"	"			54
3	"	"		"	54
4	"	"	"	"	54
5	"	"	"	"	54
6	"	"	"	"	54
7	"	"	"	"	54
8	"	"	"	"	54
9	"	"	"	"	54
10	"	"	"	"	54
11	"	"	"	"	54
12	"	"	"	"	54
13	"	"	"	"	54
14	"	"	"	"	54
15	"	"	"	"	54
16	"	"	"	"	54
17	"	"	"	"	54
18	"	"	"	"	54
19	"	"	"	"	54
20	"	"	"	"	54
21	"	"	"	"	54
22	"	"	"	"	54
23	"	"	"	"	64
24	"	"	"	"	64

1	2	3	4	5	6
25	Unique	Sans	Niveaux intermédiaires (sous-sol)	Emplacement de garage privatif	54
26	"	"			54
27	"	"			54
28	"	"	"	"	54
29	"	"	"	"	54
30	"	"	"	"	54
31	"	"	"	"	54
32	"	"	"	"	54
33	"	"	"	"	54
34	"	"	"	"	54
35	"	"	"	"	54
36	"	"	"	"	54
37	"	"	"	"	54
38	"	"	"	"	54
39	"	"	"	"	54
40	"	"	"	"	54
41	"	"	"	"	54
42	"	"	"	"	54
43	"	"	"	"	54
44	"	"	"	"	54
45	"	"	"	"	54
46	"	"	"	"	54
47	"	"	"	"	54
48	"	"	"	"	54
49	"	"	"	"	54
50	"	"	"	"	54
51	"	"	"	"	54
52	"	"	"	"	54
53	"	"	"	"	54
54	"	"	"	"	54
55	"	"	"	"	54
56	"	"	"	"	54
57	"	"	"	"	54
58	"	"	"	"	54
59	"	"	"	"	54
60	"	"	"	"	54

1	2	3	4	5	6
61	Uni-	Sans	Niveaux intermé-	Emplacement	54
62	que	"	diaires	de garage	54
63	"	"	(sous-sol)	privatif	54
64	"	"	"	"	54
65	"	"	"	"	64
66	"	"	"	"	64
67	"	"	"	"	54
68	"	"	"	"	54
69	"	"	"	"	54
70	"	"	"	"	54
71	"	"	"	"	54
72	"	"	"	"	54
73	"	"	"	"	54
74	"	"	"	"	54
75	"	"	"	"	54
76	"	"	"	"	54
77	"	"	"	"	54
78	"	"	"	"	54
79	"	"	"	"	54
80	"	"	"	"	54
81	"	"	"	"	54
82	"	"	"	"	54
83	"	"	"	"	54
84	"	"	"	"	54
85	"	"	"	"	62
86	"	"	"	"	62
87	"	"	"	"	54
88	"	"	"	"	54
89	"	"	"	"	54
90	"	"	"	"	54
91	"	"	Niveaux	"	54
92	"	"	inférieurs	"	54
93	"	"	(sous-sol)	"	54
94	"	"	"	"	54
95	"	"	"	"	62
96	"	"	"	"	62

1	2	3	4	5	6
97	Uni-que	Sans	Niveaux inférieurs (sous-sol)	Emplacement de garage privatif	54
98	"	"	"	"	54
99	"	"	"	"	54
100	"	"	"	"	54
101	"	"	"	"	54
102	"	"	"	"	54
103	"	"	"	"	54
104	"	"	"	"	54
105	"	"	"	"	54
106	"	"	"	"	54
107	"	"	"	"	54
108	"	"	"	"	54
109	"	"	"	"	54
110	"	"	"	"	54
111	"	"	"	"	54
112	"	"	"	"	54
113	"	"	"	"	54
114	"	"	"	"	54
115	"	"	"	"	64 -
116	"	"	"	"	64 -
117	"	"	"	"	54
118	"	"	"	"	54
119	"	"	"	"	54
120	"	"	"	"	54
121	"	"	"	"	54
122	"	"	"	"	54
123	"	"	"	"	54
124	"	"	"	"	54
125	"	"	"	"	54
126	"	"	"	"	54
127	"	"	"	"	54
128	"	"	"	"	54
129	"	"	"	"	54
130	"	"	"	"	54
131	"	"	"	"	54
132	"	"	"	"	54

1	2	3	4	5	6
133	Unique	Sans	Niveaux inférieurs (sous-sol)	Emplacement de garage privatif	54
134	"	"	"	"	54
135	"	"	"	"	54
136	"	"	"	"	54
137	"	"	"	"	54
138	"	"	"	"	54
139	"	"	"	"	54
140	"	"	"	"	54
141	"	"	"	"	54
142	"	"	"	"	54
143	"	"	"	"	54
144	"	"	"	"	54
145	"	"	"	"	54
146	"	"	"	"	54
147	"	"	"	"	54
148	"	"	"	"	54
149	"	"	"	"	54
150	"	"	"	"	54
151	"	"	"	"	54
152	"	"	"	"	54
153	"	"	"	"	54
154	"	"	"	"	54
155	"	"	"	"	54
156	"	"	"	"	54
157	"	"	"	"	54
158	"	"	"	"	54 ½
159	"	"	"	"	64 —
160	"	"	"	"	54
161	"	"	"	"	54
162	"	"	"	"	54
163	"	"	"	"	54
164	"	"	"	"	54
165	"	"	"	"	54
166	"	"	"	"	54
167	"	"	"	"	54
168	"	"	"	"	54

1	2	4	5	6	7
169	Unique	Sans	Niveaux inférieurs (sous-sol)	Emplacement de garage privatif	54
170	"	"	"	"	54
171	"	"	"	"	54
172	"	"	"	"	54
173	"	"	"	"	54
174	"	"	"	"	54
175	"	"	"	"	54
176	"	"	"	"	54
177	"	"	"	"	54
178	"	"	"	"	62 -
179	"	"	"	"	62 -
180	"	"	"	"	54
181	"	"	"	"	54
182	"	"	"	"	54
183	"	"	"	"	54
				TOTAL ..	10.000/ 10.000è

OBSERVATION étant ici faite que les numéros des emplacements de garage privatifs se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage différent pouvant être apposé sur le sol de ces lots.-

ARTICLE VI

COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un lot seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire tel qu'il a été indiqué à l'article V.

ARTICLE VII

COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération purement énonciative, soit limitative et sous réserve des dispositions de l'article IX bis ci-après :

1°) - La totalité du sol bâti et non bâti,

2°) - Les fondations, les murs, les piliers et les plafonds des sous-sols, les murs de façade, les murs de refend, le gros-oeuvre des planchers (dalles pleines en béton), les cages d'escaliers, les escaliers, et, plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature gros-oeuvre intérieure et extérieure du garage,

3°) - La dalle de couverture et son étanchéité,

4°) - Les coffres, gaines et conduits de ventilation,

5°) - Les rampes d'accès et sortie véhicules,

6°) - Les allées de circulation, les rampes de communication,

7°) - Les portes automatiques d'accès au garage et leur système de télécommande,

8°) - Les installations d'éclairage normal et de secours, le compteur électrique,

9°) - Les branchements d'électricité, d'égout, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation,

10°) - Les grilles et caniveaux d'évacuation d'eau, la fosse de rétention,

11°) - Les panneaux de signalisation et les installations de sécurité (extincteurs, etc...),

12°) - Le numérotage des lots, les bandes délimitant les emplacements entre eux,

13°) - Tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de la copropriété dans les parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire.

CHAPITRE TROISIEME

ARTICLE VIII

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne l'emplacement lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du garage ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

I - MODIFICATION DES PARTIES PRIVEES -

A/ - *Modifications de la disposition d'un lot* :

Toute modification dans la consistance ou la superficie des lots privatifs est interdite sans l'accord de l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues par la loi ou le présent règlement.

B/ - *Modifications des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale* :

La pose de dispositif individuel interdisant l'accès des emplacements privatifs ne pourra être réalisée sans l'accord de l'architecte et celui du service de sécurité municipal.

II - CONDITIONS D'OCCUPATION -

A/ - *Caractère de l'occupation* :

Les emplacements ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont habituellement destinés.

En aucun cas un propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations, ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire ou ne

rien laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue du Garage.

B/ - *Usage des parties privées* :

Il ne pourra y être entreprosé une quantité d'essence ou autres matières inflammables supérieure à celle acceptée par les Compagnies d'assurance sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité.

L'emploi des trompes et klaxons est interdit ainsi que de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins de réglage des départs et de la rentrée des véhicules.

Le lavage des véhicules est interdit.

L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville et de police est obligatoire pour tous.

- *Visites de surveillance et réparations* -

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants devront souffrir sans indemnité, l'exécution de l'entretien et des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, chaque fois que cela sera utile, livrer accès de leurs emplacements privatifs aux Syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et faire ces réparations ou entretien. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de leurs véhicules et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale.

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

- *Location - Autorisation d'occuper* -

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concernera les prescriptions du présent règlement, auquel il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dégagée à l'égard du Syndicat.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à

l'égard des autres copropriétaires et des voisins ; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le Syndicat.

Le propriétaire devra aviser le Syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi, il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

- *Cession* -

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article XIII ci-après.

ARTICLE IX

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE COMMUNE

1°) - *Caractère de la copropriété* -
Modifications des choses communes :

Les parties communes des divers lots du garage appartiendront indivisément aux propriétaires de ces lots ou à leurs ayants-droit dans les proportions des tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus, étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'eux d'une servitude conforme à leur destination et consti-

tuent une indivision qui subsistera tant que le garage ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Elles ne pourront être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité prévues article XVIII.

2°) - *Usage des choses communes* -

1 - *Encombrement* :

Aucun des copropriétaires ne pourra encombrer les entrées normales ou de secours, les espaces libres, les installations pour la sécurité (extincteurs), les voies de circulation et passages piétons, ni y laisser séjourner aucun objet.

Aucun animal ne devra errer dans quelque partie commune que ce soit.

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

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

2 - *Vols* :

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat de propriétaires en cas de vols ou détériorations de véhicules, ou de quelconque objet momentanément déposé en quelque endroit que ce soit des parties communes.

3 - *Interruption dans le fonctionnement des services communs* :

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement de quelque service commun que ce soit, et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leur réclamation au Syndic.

ARTICLE IX bis

SERVITUDES

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou règlementaires, de la situation naturelle des lieux, ou des dispositions particulières du cahier des charges de l'ensemble immobilier *"Les Coteaux de Maubuée" - 1ère tranche* - prévoyant plus particulièrement le Groupement en une Association Syndicale Libre de tous les acquéreurs de terrains situés à l'intérieur du périmètre d'application dudit cahier des charges.

Par ailleurs, ainsi qu'il a été dit Article III ci-avant, la dalle du garage est destinée à supporter un terrain de sport formant une annexe du gymnase prévu sur un terrain voisin. Les servitudes nécessaires à cette implantation sont régularisées dans une convention entre G.R.O.P. III, organisme vendeur du terrain de la présente copropriété, et le Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle de MARNE-LA-VALLEE, bénéficiant desdites servitudes, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par le notaire soussigné, le trente juin mil neuf cent soixante dix huit, dont une copie demeurera ci-annexée après mention.

CHAPITRE QUATRIEME

C H A R G E S

ARTICLE X

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

1°) - individuelles,

2°) - communes à tous les copropriétaires sans exception.

ARTICLE XI

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée Article VI.

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

Il paiera également les redevances de fournitures individuelles, s'il s'en trouve.

ARTICLE XII

A) - *CHARGES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION* -

- les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels est ou sera assujetti le Syndicat de copropriété et qui ne seront pas recouvrés par voie de rôle émis directement par l'Administration au nom des propriétaires individuellement,

- les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs,

- les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférents aux parties communes énumérées article VII,

- les salaires, les charges de la Sécurité Sociale du personnel nommé à des fonctions ou à un emploi dans le garage conformément aux dispositions du présent règlement,

- les frais d'éclairage des parties communes,

- les frais de location, entretien, remplacement du compteur d'électricité entrant dans les parties communes définies à l'article VII,

- tous frais des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage ou l'entretien du garage,

- les frais de renouvellement des boîtes à ordures, s'il en existe,

- la rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat,

- la quote-part des dépenses résultant de l'application du cahier des charges visé article IX bis "SERVITUDES" et du fonctionnement de l'Association Syndicale.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires du garage au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes, telles qu'elles figurent au tableau récapitulatif de l'Etat Descriptif de Division ci-avant, article V.

B) - *ELEMENTS D'EQUIPEMENT GENERAL* -

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus, dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

C) - AGGRAVATION DES CHARGES -

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra notamment en être ainsi, pour les frais occasionnés par le déplacement ou l'enlèvement des véhicules placés en dehors des aires de stationnement prévues à cet effet.

ARTICLE XIII

REGLEMENT DES CHARGES
PROVISIONS - GARANTIES

1°) - Provisions -

I - Les copropriétaires verseront au Syndic :

a) - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Jusqu'à la première réunion de ladite Assemblée Générale cette avance est fixée au quart du budget prévisionnel prévu par le Syndic.

b) - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

c) - En cours d'exercice, sur demande du Syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées, et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

II - Le Syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décision de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation de travaux ou en vue de faire face à des réparations importantes.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret numéro 67.223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept modifié.

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

2°) - *Règlements* -

Les comptes de frais et dépenses (charges communes et particulières) seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé à chaque copropriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de l'approbation des comptes par l'Assemblée, se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte-tenu des provisions déjà versées.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, et après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titre de la Banque de France, sans préjudice des sanctions prévues plus bas.

3°) - *Absence d'occupation - Non usage* -

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujetti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

4°) - *Solidarité* -

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers, chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

5°) - *Aliénation - Avis au Syndic* -

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou

décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du Syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

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 libéré de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

6°) - Garantie -

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur sa ou ses parties divises et sur sa ou ses quotes-parts indivises des parties communes.

L'hypothèque légale sera inscrite au bureau des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garantie au profit de la collectivité par un privilège portant, notamment, dans le cas d'une location, sur les loyers dûs par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102.I du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

CHAPITRE CINQUIEME

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE XIV

1°) - Responsabilité civile - Accidents -

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le Syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

2°) - Véhicules -

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions, son véhicule et les aménagements de son lot. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

3°) - Garage -

Le garage devra toujours être assuré avec le mobilier et le matériel communs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins et les dégâts des eaux. Cette assurance s'appliquera, tant à toutes les parties communes, qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux véhicules et embellissements dont il a été parlé à l'alinéa ci-dessus.

4°) - Montant des garanties -

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite,

renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le Syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant des garanties.

5°) - *Sinistre* -

En cas de sinistre, l'indemnité allouée sera encaissée par le Syndic.

a) - *si le sinistre affecte moins de la moitié du garage* :

La remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. L'indemnité allouée sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires du garage, chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes.

Le montant du supplément à verser par chacun sera déterminé par le Syndic qui fixera les détails de paiement en fonction des échéances que lui-même, ès-qualités, aura à couvrir.

b) - *si le sinistre affecte au moins la moitié du garage* :

L'Assemblée Générale des propriétaires sera réunie et statuera, à la majorité des voix des copropriétaires, sur la question de savoir s'il y a lieu de procéder ou non à la reconstruction ou à la remise en état des parties endommagées.

Si la reconstruction n'est pas décidée, il sera procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'aura pas été reconstitué.

Si la reconstruction est décidée, l'indemnité allouée sera employée à la réédification du garage. Si elle est insuffisante, les propriétaires seront tenus de parfaire la différence, chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes.

Le mode et les époques de versement des suppléments seront déterminés par l'Assemblée Générale.

Chaque propriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra s'affranchir de l'obligation de participer à la réparation ou à la reconstruction en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la présente copropriété, et dans l'indemnité d'assurance mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cé-

dant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment à celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée sous l'article XIII § 6 ci-dessus.

6°) - Opposabilité - Hypothèque -

L'exécution des conventions du présent article XIV et des décisions prises en conformité par l'Assemblée Générale, étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance du présent article à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte, pour la surveillance des travaux après sinistre, total ou partiel.

CHAPITRE SIXIEME

ARTICLE XV

SERVICE DE LA COPROPRIETE

Le Syndic fait assurer les services communs du garage par un préposé ou une entreprise spécialisée.

CHAPITRE SEPTIEME

ARTICLE XVI

S Y N D I C

1°) Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires, comme on le verra au chapitre suivant. il est nommé

et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la règlementation en vigueur.

Les attributions de Syndic appartiendront au constructeur, Maître de l'Ouvrage, ou à toute personne physique ou morale désignée par lui, jusqu'à la première Assemblée Générale des copropriétaires ayant pour objet la désignation du Syndic.

2°) - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions légales et règlementaires en vigueur ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale. Il assure l'administration courante de la copropriété et pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

3°) - Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer et en retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

4°) - Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

5°) - Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds, et détient les archives du Syndicat.

6°) - Il prépare le budget prévisionnel et fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, pour alimenter le fonds de roulement, s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée Générale, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

7°) - Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs ainsi que tout personnel qu'il emploie.

8°) - Le Syndic peut, sur sa seule décision, passer des contrats d'entretien dont la durée n'excède pas un an. Il peut faire exécuter, sur sa seule décision, les réparations qui n'entraînent pas une dépense supérieure à quatre mille francs par opération. Ce chiffre sera révisé automatiquement, au premier janvier de chaque année, en fonction des variations de l'indice de la construction publié, par l'Institut National de Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date du présent règlement.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé ou pour les contrats d'entretien d'une durée supérieure à un an, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires, soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation, aux conditions de majorité prévues article XVIII - § 12, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées, toitures arrachées, etc...) le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une Assemblée Générale.

9°) - Le Syndic donne toutes instructions au personnel qu'il emploie ; il assure la police et veille à la tranquillité de la copropriété.

10°) - Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation de l'inscription, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction de la dette.

11°) - Le Syndic représente le Syndicat des propriétaires dans toutes associations et dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires. Il veille à la publication des modifications qui pourraient être apportées au présent règlement de copropriété.

12°) - Enfin, le Syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

13°) - A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du Lieu de situation de l'immeuble auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°) - En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits ou actions du Syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

15°) - Le Syndic aura droit à une rémunération mensuelle qui sera fixée dans le cadre de la règlementation en vigueur, par l'Assemblée Générale des propriétaires.

ARTICLE XVII

CONSEIL SYNDICAL

1°) - Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le Syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration de la copropriété et pour donner en même temps aux propriétaires une plus grande sécurité, l'Assemblée Générale pourra chaque année désigner cinq délégués à la majorité prévue article XVIII § 12 A, qui formeront le Conseil Syndical.

2°) - Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

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

3°) - Le Conseil Syndical donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article XVIII § 12 A, notamment le pouvoir d'autoriser le Syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé article XVI § 8.

Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

4°) - Les fonctions de président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

5°) - Le Conseil élira son président et se réunira sur la convocation de celui-ci ou du Syndic. Les avis devront être adoptés par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble de ses membres, chacun d'eux disposant d'une voix.

Un membre du Conseil pourra représenter un ou plusieurs autres membres, en vertu d'un pouvoir spécial, donné même par lettre ou télégramme. Quiconque représentera un de ses collègues joindra la voix de celui-ci à la sienne.

Le Conseil Syndical présentera chaque année un rapport à l'Assemblée sur l'exécution de son mandat.

Le Conseil tiendra procès-verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès-verbal signé des membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le Syndic.

CHAPITRE HUITIEME

ARTICLE XVIII

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES
ASSEMBLEES GENERALES

1°) - *Syndicat* -

Les différents propriétaires des locaux composant la copropriété sont, conformément à l'article 14 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité civile, qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et règlementaires n'auraient pas prévus.

2°) - *Dénomination* - *Durée* - *Siège* -

La dénomination du Syndicat des Copropriétaires sera celle de l'immeuble désigné au premier alinéa de l'article I qui précède, et durera tant que ledit immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé chez le Syndic.

3°) - *Représentation du Syndicat* -

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

4°) - *Assemblée* - *Convocations* -

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en

sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical ; faute par ce dernier de procéder à la convocation ou s'il n'y a pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habiliter par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité prévue au présent article - § 12 A pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

La première assemblée des propriétaires, ayant pour objet de désigner le Syndic, pourra être convoquée par le propriétaire le plus diligent.

Pour que les délibérations de l'Assemblée soient valables, tous les copropriétaires devront avoir été régulièrement convoqués dans les conditions fixées ci-dessus et § 5.

5°) - *Forme et délai de convocation* -

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées ou remises contre récépissé. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins quinze jours avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

6°) - *Mandataires* -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

7°) - *Indivision* -

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter ; faute, par elles, de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

8°) - *Bureau* -

Il sera formé un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs élus par l'Assemblée. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais en assurent le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

9°) - *Voix* -

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possèdera une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

10°) - *Mode de votation* -

Le vote aura lieu soit sur appel nominal, soit à bulletin nominatif, soit à main-levée, sous réserve, dans ce dernier cas, que soient respectées les dispositions légales concernant l'établissement du procès-verbal visé § 14° ci-après.

11°) - *Majorité* -

Les résolutions autres que celles visées au paragraphe 12 seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés compte-tenu, éventuellement, de la réduction de voix visée au § 9 ci-dessus et sous réserve de ce qui sera dit ci-après. En cas d'égalité des voix des copropriétaires présents ou représentés, il sera procédé à un nouveau vote.

Lorsqu'il s'agira de statuer sur des questions touchant aux charges visées article X et suivants, les décisions concernant ces questions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant aux propriétaires intéressés au paiement de ces charges (présents ou non à la réunion). Il sera à cet effet, sans qu'il soit besoin de la réunion d'une Assemblée Générale, procédé pour chaque catégorie de charges particulières à un tour de scrutin distinct, auquel ne participeront que les propriétaires intéressés, chacun d'eux possédant un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites char-

12°) - *Pouvoirs de l'Assemblée* -
Majorités extraordinaires -
Unanimité -

A/ - MAJORITE ABSOLUE -

Pour être valablement adoptées les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront réunir un nombre de voix au moins égal à la majorité de celles appartenant à l'ensemble des copropriétaires sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus.

- Délégation du pouvoir de prendre une des décisions visées à l'article XVIII - § 11, mais pour un acte ou une décision expressément déterminé.

- Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

- Désignation ou révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.

- Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes, ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

- La modification des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut d'une décision prise à la majorité absolue, une nouvelle Assemblée Générale, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer à la majorité indiquée au § 11 ci-dessus. Si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues au deuxième alinéa du § 5 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

B/ - DOUBLE MAJORITE -

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les trois/quarts au moins des voix, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires présents ou non à la réunion.

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 12 A du présent article.

- La modification du présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- Les travaux, autres que ceux visés ci-dessus § "A", comportant transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement déjà existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux communs, à condition que ces travaux, présentant un caractère d'amélioration, soient conformes à la destination du présent immeuble.

- La répartition du coût de ces travaux et de la charge des indemnités allouées aux copropriétaires qui en éprouveraient un préjudice défini conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

- La ventilation des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

- Les modalités de répartition des travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires ainsi que le paiement de la quote-part mise à la charge de chacun seront réglés conformément aux dispositions des articles 32, 33 et 34 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

C/ - UNANIMITE -

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix. Il en est de même pour toute surélévation ou construction de bâtiments, par les soins du Syndicat, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, et de la décision d'aliéner le droit de surélévation.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, aucune modification de la répartition des charges telle qu'elle a été fixée au présent règlement ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

13°) - Votes particuliers -
Assemblées spéciales -

Chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera les parties communes dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, disposeront d'un nombre de voix équivalant à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais dans ce cas l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le Syndic, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil, soit par des copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des tantièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés. Les dispositions relatives à la tenue des Assemblées Générales sont applicables à ces Assemblées particulières.

14°) - Procès-verbaux - Copies -

Conformément à la règlementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé par les membres du bureau, son Président et son Secrétaire. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

15°) - Opposabilité -

Les décisions régulièrement prises et notifiées obligent tous les

copropriétaires, même ceux qui n'ont par été représentés à l'Assemblée et les incapables.

16°) - *Droit de lever des copies* -

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les assemblées.

P U B L I C I T E

Les présentes seront publiées au bureau des Hypothèques compétent.

Fait à CRETEIL (Val-de-Marne)
9, rue Louis Blériot
le vingt-huit septembre
MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX-HUIT.-

D E P O T

du CAHIER DES CHARGES

de la

Z.A.C. DES COTEAUX
DE MAUBUEE

GROUPEMENT POUR LA
REALISATION
DE L'OPERATION
"PARTITION III"
- GROP III -

-=-

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le sept avril

A TORCY, en l'Office Notarial,

Maître Pierre DOUMEIZEL, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne)

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

Monsieur Francis HOUDART, Chef de Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de Seine-et-Marne de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, demeurant à CRETEIL (Val-de-Marne) 9 rue Louis Blériot.

LEQUEL, ès-qualités, a par ces présentes, remis à Maître Pierre DOUMEIZEL, Notaire associé soussigné et l'a requis de déposer au rang des minutes de l'Office Notarial, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions quand et à qui il appartiendra, en vue d'en effectuer la publicité à la Conservation des Hypothèques de MEAUX,

1ent/ - Un exemplaire original du Cahier des Charges de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE", concernant divers terrains sis sur la commune de TORCY, d'une superficie totale de trois hectares soixante quatorze ares soixante seize centiares, appartenant au GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" GROP III, cadastrés savoir :

- Section AI, numéro 12, pour 19 a 58 ca,
- Section AI, numéro 14, pour 37 a 41 ca,
- Section AI, numéro 15, pour 5 a 07 ca,
- Section AI, numéro 16, pour 41 a 65 ca,
- Section AI, numéro 19, pour 23 a 32 ca,
- Section AI, numéro 20, pour 19 a 07 ca,
- Section AI, numéro 21, pour 11 a 42 ca,

- *Section AI, numéro 22, pour 24 a 64 ca,*
- *Section AI, numéro 23, pour 10 a 33 ca,*
- *Section AI, numéro 13, pour 51 a 32 ca,*
- *Section AI, numéro 25, pour 23 a 49 ca,*
- *Section AI, numéro 31, pour 22 a 11 ca,*
- *Section AI, numéro 34, pour 12 a 07 ca,*
- *Section AI, numéro 17, pour 42 a 15 ca,*
- *Section AI, numéro 30, pour 28 a 32 ca,*
- *Section AI, numéro 29, pour 2 a 81 ca.*

Ledit Cahier des Charges, établi suivant acte sous signature privée en date à CRETEIL, du sept avril mil neuf cent soixante dix huit, lequel cahier des charges sera enregistré et publié en même temps que les présentes.

Monsieur HOUDART reconnaît expressément que les paraphes apposés au bas de chacune des pages et la signature apposée en dernière page émanent bien de lui-même et que le texte du cahier des charges a bien été établi par lui-même avec la collaboration de ses Services.

2ent/ - Un exemplaire du plan parcellaire des terrains sus-énoncés.

Ces pièces sus-énoncées, demeureront annexées au présent acte.

DONT ACTE

Et, après lecture, le comparant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte et a signé avec le Notaire associé soussigné.-

LH 13.127

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Francis HOUDART, Chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de Seine et Marne de la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS* domicilié à CRETEIL (Val de Marne), 9, Rue Louis Blériot.

AGISSANT au nom et pour le compte du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III"* (*G.R.O.P. III*), Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf soixante soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement) 4, Place Raoul Dautry.

Immatriculé au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 75 C 112.

Régulièrement constitué pour une durée de dix années, devant expirer le vingt juin mil neuf cent quatre vingt cinq, ainsi qu'il résulte de l'acte constitutif déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze sous le numéro 159.

Le Groupement d'Intérêt Economique ayant notamment pour objet, dans le cadre du concours lancé par l'Etablissement Public de la Ville Nouvelle DE MARNE LA VALLEE, la mise en oeuvre de tous moyens propres à faciliter la réalisation de toutes opérations de construction et, d'une manière générale, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-visé et à tous objets similaires ou connexes, à condition qu'elles restent dans le cadre défini par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard CHARPY, Directeur Territorial à la *SOCIETE CENTRALE*

IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS, demeurant à PARIS, 4, Place Raoul Dautry, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du vingt sept septembre mil neuf cent soixante dix sept, demeuré joint à l'acte de vente Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE/ G.R.O.P. III,en date du trente septembre mil neuf cent soixante dix sept, passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "*Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés*", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine et Marne) lequel acte a fait l'objet d'un acte modificatif en date du douze janvier mil neuf cent soixante dix huit également passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL.

Monsieur CHARPY, sus-nommé, ayant lui-même agi en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de G.R.O.P. III, pour la durée de son mandat d'Administrateur, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du trois septembre mil neuf cent soixante quatorze, et des pouvoirs spéciaux reçus par Monsieur CHARPY, en vertu d'une délibération dudit Conseil d'Administration en date du vingt neuf juin mil neuf cent soixante dix sept, dont copie certifiée conforme du procès-verbal est également demeurée annexée après mention audit acte de vente.

LEQUEL, préalablement à l'acte, objet des présentes a exposé ce qui suit :

- E X P O S E -

I/ - LE GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" (G.R.O.P. III), est propriétaire de divers terrains sis sur la Commune de TORCY (Seine et Marne), d'une superficie totale d'après le titre de propriété et son modificatif, de TRENTE SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE METRES CARRES, et cadastrés ainsi qu'il suit :

Numéro au plan parcellaire	C A D A S T R E		*Superficie en m2*
	Section	*Numéro*	
1	A I	*12*	*1.958*
2	"	*14*	*3.741*
3	"	*15*	*507*
4	"	*16*	*4.165*
5	"	*19*	*2.332*
6	"	*20*	*1.907*

Numéro au plan parcellaire	CADASTRE		Superficie en m2
	Section	Numéro	
7	A I	21	1.142
8	"	22	2.464
9	"	23	1.033
10	"	13	5.132
11	"	25	2.349
12	"	31	2.211
13	"	34	1.207
16	"	17	4.215
17	"	30	2.832
19	"	29	281
		TOTAL	37.476 m2

Tels et ainsi que ces terrains figurent sur le plan parcellaire au 1/500 établi au mois d'Août 1977 par Monsieur GAREAU, Géomètre Expert à MONTROUGE, lequel plan, dont un exemplaire est annexé aux présentes, tient lieu de plan masse et définit le périmètre d'application du Cahier des Charges, objet des présentes.

Les terrains énumérés ci-dessus destinés à former la 1ère tranche de l'ensemble immobilier objet des présentes, dénommé "LES COTEAUX DE MAUBUEE" - 1ère tranche, appartiennent au G.R.O.P. III, pour les avoir acquis avec d'autres de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE (par abréviation E.P.A. MARNE), en vertu de l'acte d'acquisition et de l'acte modificatif visés ci-dessus et reçus par Maître DOUMEIZEL, Notaire à TORCY (Seine-et-Marne), le surplus de cette acquisition, soit une superficie totale de MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEIZE METRES CARRES restant la propriété de G.R.O.P. III.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, lequel a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf novembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 6428, numéro 8. Le modificatif est en cours de publicité au même bureau des Hypothèques.

II/ - CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE -

Les terrains ci-dessus définis sont inscrits à l'intérieur du périmètre de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE et à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE", créée par arrêté du vingt sept mars mil neuf cent soixante quatorze.

Les charges et conditions particulières inhérentes à cette situation font l'objet des documents ci-après énumérés :

A/ - Une convention "Cadre" passée le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze entre Monsieur COURREGE, Directeur Général par intérim de l'E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, Directeur Territorial à la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, représentant du Groupement Lauréat de la Consultation "LES COTEAUX DE MAUBUEE", unités B et C, difinissant les modalités de cession de terrain par E.P.A. MARNE ainsi que les obligations réciproques à la charge du groupement et de l'E.P.A., à cette convention ont été annexés divers documents qu'il n'est pas nécessaire de rappeler ici.

B/ - Conformément aux dispositions visées dans l'exposé de la convention du onze septembre mil neuf cent soixante quatorze, citée ci-dessus, la convention "type" a été signée le vingt trois juin mil neuf cent soixante quinze entre Monsieur ROUSSELOT, Directeur Général de l'E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, Président du G.R.O.P. III.

A cette convention ont été annexés les documents ci-après :

L'ANNEXE I - L'échéancier.

L'ANNEXE 2 - Le cahier des charges-type.

L'ANNEXE 3 - Les cahiers des prescriptions spéciales comprenant les cahiers relatifs :

. A la distribution d'eau (annexe 3.1.)
. A la télédistribution (annexe 3.2.)
. A l'assainissement (annexe 3.3.)
. A la collecte des ordures ménagères (annexe 3.4.)
. Au chauffage urbain (annexe 3.5.) visé au § "C" ci-après
. Aux prescriptions de chantier (annexe 3.6.)
. Aux statuts de l'Association Interentreprises (annexe 3.7.)
. Aux prescriptions topographiques (annexe 3.8.)

L'ANNEXE 4 - Plan n° 2 T 24.06 (situation foncière)

L'ANNEXE 5 - Le dossier d'études 3ème phase du lauréat, comprenant : le plan programme, tableau des répartitions des logements par catégorie, par tranche, par maîtres d'ouvrages et par organisme, Architectes (5.I.), plan de phasage (5.2.), plan masse avec indication d'épannelage (5.3.), dossier d'ambiance visuelle (5.4.), plan V.R.D. parkings et équipements techniques (5.5.)

C/ - Le cahier des charges concernant la première tranche, en date du sept décembre mil neuf cent soixante seize, dont une copie est annexée aux présentes. Ledit cahier des charges stipulant dans son article 37 Chauffage : - "sans objet" -

III/ - C O N S T R U C T I O N -

UNITE D'ENSEMBLE

Ainsi qu'il a été dit ci-avant, les terrains étant propriété du GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III", par abréviation "G.R.O.P. III", constituent ensemble une unité d'une superficie totale de TROIS HECTARES SOIXANTE QUATORZE ARES SOIXANTE SEIZE CENTIARES, formant l'ensemble immobilier composé de bâtiments destinés à former des unités de copropriété ou des bâtiments en location, dénommé "Ensemble Immobilier de TORCY" - LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche".

Certains de ces terrains seront rétrocédés par G.R.O.P. III à :

- La SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'ILE DE FRANCE,
- La SOCIETE D'H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE",
- La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARNE LA VALLEE (S C I M A V A L),
- L'UNION FINANCIERE POUR LA CONSTRUCTION,

- *La SOCIETE D'INFORMATION, DE VENTE ET DE GESTION IMMOBILIERE,*

- *La Société d'H.L.M. "PAX et PROGRES",*

- *Eventuellement, à d'autres Sociétés.*

La masse des constructions que le G.R.O.P. III ou les bénéficiaires des rétrocessions sus-visées édifieront sur ces terrains constitue à l'encontre de la division de propriété que provoqueront les ventes projetées desdits terrains, une unité d'ensemble. Cette unité et le respect des règles d'urbanisme et des obligations générales édictées tant par l'Administration que par l'un des documents visés au § II qui précède, imposent la constitution de servitudes réciproques de caractère réel entre les fonds intéressés, l'édification et la prise en charge d'équipements communs, la définition des servitudes d'intérêt collectif et du cadre juridique dans lequel ils seront assurés.

Par exception au principe d'unité d'ensemble, les parcelles qui seront cédées à des Collectivités Publiques en vue soit de l'édification des locaux destinés à l'affectation immédiate et directe aux usagers d'un service public, ou destinées à des équipements publics, tels que réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, espaces verts non privatifs, ou qui supporteront de tels équipements, seront de plein droit soustraites à l'application des dispositions faisant l'objet des présentes à compter du jour où interviendra la transfert de propriété, pour les parcelles destinées à l'édification de bâtiments, ou à compter du jour de leur prise en charge par la Commune pour les parcelles comprenant des équipements publics.

Au cas où les bâtiments construits sur les parcelles dont il est traité au paragraphe précédent, ne jouiraient pas quant à leur accès, alimentation en eau, électricité, chauffage, égouts, télédistribution, d'une complète autonomie à l'égard des équipements communs et des services d'intérêt collectif permettant d'assurer l'entretien de la voirie, la distribution de l'eau potable, de l'électricité, d'égouts et de télédistribution, une convention entre les parties interviendrait pour déterminer les modalités de participation aux frais d'utilisation et d'entretien de ces équipements communs, tant que ceux-ci ne seraient pas pris en charge par la Collectivité concernée.

Les présentes ont pour objet :

- La constitution de ces servitudes en ce qu'elles grèvent les terrains étant la propriété du G.R.O.P. III,

- La définition des équipements communs et des services d'intérêt collectif, la répartition des charges y afférentes entre les futurs îlots de propriété.

- Le cadre juridique dans lequel seront assurées la création et la propriété des équipements communs et la prise en charge des services d'intérêt collectif.

CECI ETANT EXPOSE, le comparant ès-qualités, stipule :

T I T R E I

SERVITUDES RECIPROQUES

ARTICLE I

ESPACES LIBRES

Les parties non construites qui seront comprises dans chacun des fonds résultant de la division de propriété, seront réservées à l'usage commun de tous les habitants de l'ensemble Immobilier de *TORCY - Les côteaux de Maubuée - 1ère tranche*, et plus spécialement à usage de parc, de terrains de jeux ou d'agrément, sauf si celles-ci ont fait l'objet d'une affectation privative en propriété ou en jouissance de la part des Sociétés réalisatrices lors de l'édification et de l'aménagement de leurs fonds respectifs.

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour les installations de la dalle de couverture du garage P4, sont assimilés à des parties non construites les divers aménagements sur les dalles des garages couverts.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'affectation des parties non construites telles que celles-ci aura été fixée par les Sociétés sus-visées, sans l'accord unanime des membres de l'Association Syndicale, dont il sera question ci-après.

Des installations pour le repos, les jeux et les loisirs, s'il en est aménagées, seront soumises aux mêmes dispositions; elles profiteront à tous les habitants de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Côteaux de Maubuée - 1ère tranche*, sans distinction si elles n'ont pas reçu d'affectation privative de la part des Sociétés sus-visées.

En raison des servitudes réciproques ainsi créées, les propriétaires ne devront pas clôturer leurs fonds respectifs à l'exception des espaces qui, conformément aux dispositions du premier alinéa ci-dessus, seront affectés aux jardins à usage privatif attenant à des appartements en pied d'immeubles ou à des pavillons.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la prise en charge par la Commune de TORCY ou par tout autre établissement public de tout ou partie de ces espaces libres, qui, à compter de la date de prise en charge, seront soumis aux règlements municipaux.

ARTICLE 2

SERVITUDES AEDIFICANDI

Malgré les dispositions précédentes, chacun des propriétaires des fonds sus-désignés, conservera le droit d'édifier sur son terrain, toutes les constructions qui sont ou pourront être autorisées ultérieurement par les autorités administratives compétentes.

Au cas où ces constructions seraient susceptibles de grever le fonds voisin de servitudes de prospect ou de vue, de telles servitudes pourront être créées dans la mesure où elles se révèleront indispensables à la réalisation de la construction projetée.

ARTICLE 3

VOIES DE CIRCULATION

AIRES DE STATIONNEMENT

Les voies de circulation, qu'elles soient principales ou secondaires, les allées piétons, les passages couverts ou non, les dalles piétonnières, les aires de stationnement pour les voitures automobiles, y compris celles qui pourraient éventuellement être aménagées sur les dalles des garages souterrains, à l'exception des garages ou emplacements de stationnement faisant explicitement l'objet d'une propriété et d'une jouissance privative, sont à l'usage commun de tous les habitants de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche.*

Ceci ne met toutefois pas d'obstacle au classement suivant la procédure réglementaire de certaines ou de l'ensemble de ces voies ou de ces emplacements dans le domaine public national départemental ou communal. Il est, à ce propos, ici fait observer que les voies principales édifiées sur les parcelles cadastrées Section AI, numéros 17 et 30 seront cédées gratuitement à l'Association Syndicale dont il sera question ci-après, et que celle-ci devra les remettre à la Collectivité Publique concernée à la première demande de celle-ci.

Les aires de stationnement ne peuvent être utilisées que pour le stationnement temporaire des véhicules en état de marche à l'exclusion des camions, camionnettes, remorques, caravanes, et bâteaux. Les contrats de location devront rappeler cette condition.

ARTICLE 4

CANALISATIONS - RESEAUX DIVERS

Les canalisations et réseaux divers, tant souterrains qu'aériens sont, soit à l'usage commun de l'ensemble immobilier de TORCY -Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche, soit à l'usage de certains des bâtiments seulement.

Il est créé pour permettre l'utilisation commune de ces canalisations et réseaux toutes les servitudes nécessités pour l'existence, le maintien, l'usage, la conservation et même le déplacement desdites canalisations. Chaque fonds sera au regard de ces servitudes réciproquement fonds dominant et fonds servant.

ARTICLE 5

AFFICHAGE - PUBLICITE

Sous réserve des dispositions du cahier des charges, visé au § II "C" de l'exposé qui précède, l'affichage et la publicité ne sont pas interdits dans l'ensemble immobilier de TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche. Ils ne pourront toutefois être réalisés qu'en accord avec d'unepart, l'Architecte de l'ensemble immobilier, ou, à défaut, l'Architecte Voyer, et, d'autre part, la Société mandatée pour gérer les équipements communs avant constitution de l'Association Syndicale dont il sera question ci-après, ou l'agrément de celle-ci lorsqu'elle sera en activité.

Les emplacements fixés de la manière ci-dessus seront choisis de façon à concourir à l'animation des lieux et à ne nuire ni à l'esthétique ni à la tranquillité des habitants.

Toutefois, le Groupement d'Intérêt Economique des Sociétés immobilières de construction constituée avec la participation de la S.C.I.C. (G/S.C.I.C.) conservera le droit de faire la publicité permettant l'achèvement de la commercialisation de l'ensemble immobilier de TORCY - Les coteaux de Maubuée - 1ère tranche.

ARTICLE 6

TELEDISTRIBUTION

L'ensemble immobilier de TORCY - Les coteaux de Maubuée - 1ère tranche - est desservi par le réseau de télédistribution de Marne la Vallée.

Tous les bâtiments devront obligatoirement se raccorder à ce réseau et aucun dispositif particulier ne sera permis.

Les servitudes ci-dessus afférentes aux canalisations et réseaux divers s'appliqueront également au réseau de télédistributio et ses accessoires.

Des phases provisoires de travaux étant rendues obligatoires par le déroulement par tranches, des antennes provisoires peuvent être implantées sur divers bâtiments.

ARTICLE 7

A L A R M E S

Les différentes loges de gardiennage de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche,* peuvent, pour des raisons de sécurité, être raccordées aux divers réseaux d'alarme dudit ensemble immobilier, en conséquence, toutes les loges de l'ensemble immobilier sont grevées d'une servitude conforme à leur destination au profit de tous les bâtiments édifiés et comportant de telles alarmes dans cet ensemble immobilier. Les servitudes ci-dessus, afférentes aux canalisations et réseaux divers s'appliqueront également au réseau et équipements assurant le fonctionnement des alarmes.

Tout différend qui pourrait survenir à ce propos sera réglé par le Président de l'Association Syndicale visée ci-avant.

ARTICLE 8

DALLE DE COUVERTURE DU GARAGE SOUTERRAIN P4

Ainsi qu'il a été dit ci-avant et conformément aux dispositions du cahier des charges précité, des installations pour le repos, les loisirs et les jeux sont édifiés sur la dalle de couverture du garage souterrain P4, à l'usage commun de tous les habitants sans distinction ; outre ces aménagements, cette dalle supportera un terrain de sport formant une annexe du gymnase édifié sur la propriété voisine. Ces installations seront remises au Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle de MARNE LA VALLEE - Val Maubuée (S.C.A.) à la première demande de celui-ci.

Dès que ces installations lui auront été remises, le S.C.A. en assurera l'entretien et les réparations grosses et menues de manière à les maintenir en parfait état d'esthétique et d'utilisation. Dans l'éventualité où ces installations ne seraient pas remises au S.C.A., c'est l'Association Syndicale qui en assurera la gestion.

Dans tous les cas, le ou les propriétaires ou leurs ayants-droit des garages ont l'obligation de maintenir ladite dalle en tant que gros-oeuvre en bon état et à leurs frais exclusifs. Ils feront leur affaire de l'étanchéité de cette dalle sauf si les dégradations surviennent du fait des installations communes en surface ; dans ce cas, les frais et charges en résultant seront à la charge soit du S.C.A. si les installations lui ont été remises, soit de l'Association Syndicale visée ci-avant.

ARTICLE 9

LOCAL COLLECTIF RESIDENTIEL

Conformément aux dispositions du cahier des charges précité,

il est prévu d'édifier dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, des locaux collectifs résidentiels à l'usage notamment de tous les habitants dudit ensemble immobilier. Ces locaux seront gérés par l'Organisme responsable de la gestion des locaux collectifs résidentiels auquel G.R.O.P. III a été tenu d'adhérer.

Les engagements pris à ce propos par G.R.O.P. III seront transmis à l'Association Syndicale dès que celle-ci sera créée et au plus tard lorsque G.R.O.P. III ne sera plus propriétaire dans l'ensemble immobilier.

ARTICLE 10

EAU POTABLE

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, un comptage d'eau potable par fonds.

ARTICLE 11

RESEAU D'EAU INCENDIE

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, un réseau d'eau incendie public.

ARTICLE 12

ARROSAGE DES ESPACES VERTS

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, des points d'eau pour l'arrosage des espaces verts avec comptage particulier pris en sous comptage des services généraux par un contrat de comptage location-entretien ; ces compteurs seront relevés à l'initiative de l'Association Syndicale, la consommation répartie entre chaque propriétaire au titre des charges communes.

ARTICLE 13

ECLAIRAGE DES VOIES ET DES ESPACES VERTS

Les voies principales de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, édifiées sur les parcelles AI, numéros 17 et 30 seront éclairées par le réseau d'éclairage public communal.

Les voies secondaires et les espaces verts de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, seront éclairées par un réseau privé propre à l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*.

ARTICLE 14

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Ainsi qu'il est dit aux termes de l'annexe visée dans l'exposé qui précède et relative à la collecte des ordures ménagères en

containers dans les logements, cette collecte s'effectuera par les services concernés, à partir de points de ramassage prévus dans l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, et dans les conditions fixées par ladite annexe. Ces containers, à la charge de chaque propriétaire dans ledit ensemble immobilier, ne font pas partie des équipements communs.

ARTICLE 15

LOCAUX DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les locaux des équipements publics, tels que transformateurs E.D.F., poste de détente G.D.F., répartiteur P.T.T. notamment , qui se trouveront dans des bâtiments ou sur des parcelles non cédées à ces Administrations, leur seront donnés à bail renouvelable ou feront l'objet de conventions de servitudes.

ARTICLE 16

DUREE DES SERVITUDES

Toutes les servitudes constituées par les présentes auront un caractère réel et non personnel, elles profiteront à tous les fonds et les grèveront sans distinction.

Toutefois, la durée en sera expressément limitée :

- pour celles profitant spécialement à certains bâtiments, telles notamment les servitudes non aedificandi pour assurer prospect et vue à la durée même de ces bâtiments.

- pour toutes autres de caractère plus général, à la durée de celui des bâtiments de l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche* - qui sera le dernier démoli, ou jusqu'à la disparition totale de leur objet.

T I T R E I I

DEFINITION DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVICES D'INTERET COLLECTIF REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

ARTICLE 17

LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs, sont :

- Les appareils permettant l'éclairage des voies privées, espaces verts, emplacements de stationnement non privatifs et de toutes les parties extérieures aux divers bâtiments et non attenants à ceux-ci sauf les entrées d'immeuble branchées sur l'éclairage public.

- L'installation de voirie, les aménagements sur les dalles des garages (sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour le garage P4), les emplacements de stationnement non privatifs, les espaces verts à l'exclusion des parcelles qui pourront être closes ainsi qu'il a été dit ci-avant.

- Toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, comme d'évacuation extérieures aux bâtiments.

- Le réseau de télédistribution et ses accessoires.

- Les installations communes de jeux, d'agrément et de repos.

- Les locaux collectifs résidentiels.

- Les locaux de collecte des ordures ménagères.

- Le réseau incendie et ses équipements.

- Les prises d'arrosage des espaces verts et leurs équipements.

- Les éléments décoratifs, et d'une façon générale, tout autre équipement ou aménagement profitant à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

ARTICLE 18

LES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

- L'entretien de la voirie, des aménagements sur les dalles des garages (sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour le garage P4)et des emplacements de stationnement non privatifs, des canalisations, des espaces verts, des installations communes de jeux, d'agrément et de repos, des locaux collectifs résidentiels, des locaux de collecte des ordures ménagères, des réseaux de distribution d'eau et leurs équipements, des éléments décoratifs et d'une façon générale, de tout équipement ou aménagement profitant à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

- La fourniture d'électricité aux appareils permettant l'éclairage des voies privées, espaces verts, emplacement de stationnement et des parties extérieures aux divers bâtiments et non attenants à ceux-ci.

- La distribution d'eau pour les espaces verts et les bouches d'incendie.

- Le gardiennage des espaces communs, le cas échéant.

ARTICLE 19

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Provisoirement et jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche,* ci-dessus désigné, l'installation des équipements communs et les services d'intérêt collectif seront assurés par G.R.O.P. III comme il est dit ci-après tant pour lui-même que pous les propriétaires des îlots dont l'aliénation est projetée.

Jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche, G.R.O.P. III* procèdera seul à la répartition entre les divers propriétaires intéressés des charges communes et des frais qu'il aura engagés pour la gestion des équipements communs y compris les frais de gestion eux-mêmes évalués à trois cinquante pour cent (3,50%) hors taxes des dépenses effectives. Il règlera cette répartition de la manière qui lui paraîtra la plus équitable, en assurera le recouvrement puis le paiement pour le compte de tous.

Pour permettre d'assurer la trésorerie de cette gestion, G.R.O.P. III procèdera auprès des divers propriétaires intéressés, à des appels de fonds provisionnels. Ces appels seront trimestriels. Leur montant sera fixé en fonction des prévisions de dépenses y compris les frais de gestion. La régularisation s'effectuera une fois par an.

Après achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche, G.R.O.P. III* devra, tant pour lui-même que pous les autres propriétaires dans l'ensemble immobilier, abandonner la gestion des équipements communs qui n'auraient pas été remis à cette date au S.C.A. ou à tout autre établissement public, à l'Association Syndicale dont il va être ci-après question et lui transmettre la charge d'assurer les services d'intérêt collectif.

ARTICLE 20

M A N D A T

Chacune des ventes à réaliser vaudra de la part de l'acquéreur mandat à G.R.O.P. III de réaliser les équipements communs, d'assurer les services d'intérêt collectif, de répartir les charges communes qui en seront la conséquence entre les propriétaires intéressés, de les recouvrer et de les acquitter et, après achèvement de l'ensemble immobilier, d'abandonner à l'Association Syndicale dont il sera ci-après question, la propriété des parcelles cadastrées AI, numéros 17 et 30 des assiettes des voies principales, la gestion des équipements communs qui n'auraient pas été remis à cette date à la commune de TORCY ou à tout autre établissement public et lui transmettre la charge d'assurer les services d'intérêt collectif non encore assurés par la Commune.

Dans le cadre de ce mandat, G.R.O.P. III aura la possibilité de passer avec toutes les collectivités publiques intéressées, toute convention permettant le transfert de propriété à ces dernières des équipements communs ou parties d'équipements communs.

G.R.O.P. III aura également la possibilité de se substituer toute autre Société ou Organisme pour la gestion des équipements communs et la charge des services d'intérêt collectif et ce, jusqu'à constitution de l'Association Syndicale visée ci-après.

Ce mandat sera pendant toute sa durée irrévocable comme étant consenti dans l'intérêt commun des mandant et mandataire.

T I T R E I I I

ASSOCIATION SYNDICALE ENTRE LES PROPRIETAIRES

ARTICLE 21

CONSTITUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE

Au plus tard, lorsque compte tenu des obligations d'urbanisme et de celles générales imposées par l'Administration, l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche*, ci-dessus désigné pourra être considéré comme achevé et qu'au moins un syndicat de copropriété sera constitué, il existera entre les propriétaires intéressés une Association Syndicale qui sera régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq modifiée et les statuts ci-après.

La constitutiondéfinitive de ladite Association résultera suffisamment d'une déclaration faite en la forme authentique par le représentant de la Société mandatée comme il est dit ci-dessus constatant cet achèvement. Cette déclaration comportera transfert de la gestion à l'Association Syndicale des équipements communs avec le bénéficie des contrats y attachés et prise en charge par elle des services d'intérêt collectif sous réserve des dispositions précédentes.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, les propriétaires intéressés pourront néanmoins décider à l'unanimité de donner naissance à ladite Association Syndicale avant le complet achèvement de l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche* pour lui faire prendre en charge certains équipements déterminés. Cette constitution anticipée sera constatée par une déclaration conjointe faite en la forme authentique par les propriétaires intéressés par lesdits équipements.

S T A T U T S

CHAPITRE I

FORMATION - DENOMINATION

OBJET - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1er

FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, et les lois qui l'ont modifiée, le décret du dix huit décembre mil neuf cent vingt sept et les présents statuts.

Tout propriétaire ou copropriétaire, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

ARTICLE 2ème

DENOMINATION

L'Association Syndicale est dénommée : *"ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE TORCY- LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche.*

ARTICLE 3ème

O B J E T

Elle a pour objet :

- La propriété des parcelles cadastrées Section AI, numéros 17 et 30 supportant les voies principales (en attendant le classement de ces voies) dans le domaine public.

- L'établissement, la gestion, l'entretien, le remplacement et éventuellement, le déplacement de tous les équipements communs à l'ensemble immobilier, et non remis à la Commune ou à tout autre établissement public.

- La charge d'assurer tous les services d'intérêt collectif non assurés par la Commune.

- La décision et l'exécution de tous travaux en vue d'assurer à l'ensemble des utilisateurs une jouissance de leurs droits aux services d'intérêt collectif aussi complète que possible.

- La conclusion de tous traités et marchés à passer avec toutes entreprises pour la fourniture normale et règulière des services d'intérêt collectif.

- La répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale.

- Le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

- Et, d'une façon générale, le règlement de toutes les difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages communs.

Etant ici précisé que l'Association Syndicale a la gestion des équipements communs. Cette gestion s'exercera quant aux charges (réparations grosses et menues, entretien et remplacements, responsabilité) dans les mêmes conditions que celles d'un propriétaire.

ARTICLE 4ème

S I E G E

Son siège est fixé dans l'ensemble immobilier.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'un des bâtiments desservis par simple décision du Président de l'Association Syndicale.

ARTICLE 5ème

D U R E E

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

CHAPITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 6ème

P O U V O I R

L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les

conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

Elle peut également modifier les présents statuts.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte aux droits d'utilisation des ouvrages communs reconnus à tous les syndicataires et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote, sauf décisions prises à l'unanimité des associés.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association Syndicale même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 7ème

COMPOSITION

L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants.

Il est précisé à cet égard, que si les unités de propriété soumises aux présents statuts font l'objet de copropriété conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ce sont les syndics qui représentent les copropriétaires à l'Assemblée Générale.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun.

Les membres de l'Assemnlée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée. Les mandats se donnent par écrit.

ARTICLE 8ème

CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit deux fois par an à la diligence du Président. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire. Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par la moitié au moins des membres de l'Assemblée.

Les convocations sont adressées au moins un mois avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées au Syndicataires ou à leurs

représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

ARTICLE 9ème

Q U O R U M

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicataires présents ou représentés est supérieur à la moitié de l'ensemble des syndicataires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 10ème

V O I X

Les membres de l'Assemblée Générale disposent de un million de voix. Celles-ci sont réparties entre les syndicataires de la manière suivante :

- pour les bâtiments édifiés par chacun d'eux ou qui sont leur propriété, au prorata de la surface habitable, les garages étant pondérés à 50%.

La surface des locaux à vocation sociale et culturelle n'est pas prise en compte pour le calcul des voix de chaque syndicataire.

Il est ici précisé qu'en ce qui concerne le réseau de télédistribution, si cette prestation n'est pas réglée dans le cadre d'un contrat entre la Société chargée de cet équipement et chaque fonds desservi, le nombre de voix pris en compte sera proportionnel au nombre d'appartements de chaque fonds.

Les immeubles qui feront l'objet de copropriété dans les termes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq sont représentés de droit par leur syndic. Le règlement de copropriété est inopposable à l'Association Syndicale, notamment dans le cas où il subordonnerait le vote du Syndic à une consultation préalable de l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic d'une unité de copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente.

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis du Syndicat.

Le Syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

ARTICLE 11ème

VOTES PARTICULIERS

Certains éléments d'équipements ou certaines prestations n'intéressant qu'une partie des syndicataires, toute question les concernant mise à l'ordre du jour d'une Assemblée sera débattue et votée par les seuls intéressés, chacun disposant du même nombre de voix que celui déterminé comme il est dit à l'article 10 totalisées pour l'ensemble des intéressés.

ARTICLE 12ème

MAJORITE

Les résolutions sont prises à la majorité des voix des membres présents à l'Assemblée ou représentés.

Toutefois, la décision d'entreprendre des ouvrages ne présentant pas le caractère de travaux d'entretien devra être prise à la majorité des membres de l'Assemblée Générale représentant au moins les trois/quarts des voix.

ARTICLE 13ème

TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'Assemblée est présidée par l'un des syndicataires ou le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le Président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire qui peut être choisi même en dehors des syndicataires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des syndicataires présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le Secrétaire; elle doit être communiquée à tout syndicataire le requérant.

ARTICLE 14ème

DELIBERATION

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Les votes ont lieu au bulletin secret.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux syndicataires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Une simple copie est remise sous pli simple aux syndicataires présents à l'Assemblée ou représentés.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

CHAPITRE III

PRESIDENT

ARTICLE 15ème

NOMINATION - REVOCATION

REMUNERATION - DEMISSION

Le Président de l'Association Syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndicataires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, la durée de sa fonction ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le Secrétaire.

ARTICLE 16ème

ATTRIBUTIONS

Le Président est l'Agent Officiel de l'Association Syndicale.

Il assure le fonctionnement des services d'intérêt collectif, l'administration courante et l'entretien des équipements communs, la représentation de l'Association Syndicale en justice, ainsi que pour tous actes juridiques en général.

Il fixe le montant des provisions à verser pour les frais et charges prévus au Chapitre V.

Il détient l'encaisse; il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux au nom de l'Association Syndicale.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres de l'Association Syndicale et en assure la conservation.

§ 1 - *ENTRETIEN DES OUVRAGES COMMUNS* -

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux Syndicataires,des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d' un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale des Syndicataires. Les propriétaires remettent à l'Association Syndicale, entre les mains du secrétaire, une provision égale à la somme prévue. Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale.

Le Président peut également faire exécuter, sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée Générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à la charge pour lui de réunir une Assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux; faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'Entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui-ci qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par l' Association Syndicale, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée Générale des syndicataires.

Les syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu

des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d' une décision de l'Assemblée Générale.

§ 2 - REPRESENTATION DU SYNDICAT EN JUSTICE ET POUR LES ACTES JURIDIQUES -

Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains syndicataires.

Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée Générale. Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale.

Dans le cas où un syndicataire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dûes.

Le président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

§ 3 - MONTANT DES PROVISIONS POUR FRAIS ET CHARGES -

Le Président fixe une provision annuelle dont le montant sera déterminé par référence aux dépenses engagées l'année précédente. La répartition de cette provision sera fait conformément à l'article 19ème ci-après.

Avec les provisions qu'il reçoit des syndicataires, il assure le paiement notamment des entreprises chargées de la fourniture des services d'intérêt collectif et les cotisations d'assurances.

La régularisation interviendra à la fin de chaque année en fonction des dépenses effectives et des acomptes déjà payés.

CHAPITRE IV

SECRETAIRE

ARTICLE 17ème

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION - DEMISSION

Le Président est assisté par un secrétaire qu'il choisit lui-même parmi ou en dehors des syndicataires.

Le secrétaire assure l'intérim du Président en cas de vacance de l'emploi.

La durée de sa fonction ne peut être supérieure à trois ans. Elle peut être reconduite, l'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir le Président trois mois à l'avance.

CHAPITRE V

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 18ème

DEFINITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent :

- Les dépenses nécessaires à l'exploitation normale des ouvrages communs et à la délivrance des services d'intérêt collectif les cotisations d'assurance.

- Les frais d'entretien.

- Les grosses et menues réparations, et le cas échéant, le remplacement des installations communes.

- Les frais nécessités par la gestion de l'Association Syndicale ainsi que la rémunération du Président et du Secrétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un tiers dont l'un de ceux-là est légalement responsable.

ARTICLE 19ème

REPARTITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les syndicataires proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Assemblée Générale selon la nature desdits frais et charges.

Les frais et charges dont profitent certains propriétaires seulement, sont répartis entre les syndicataires intéressés propor-

tionnellement au nombre de voix dont ils disposent pour les votes spéciaux dont il a été question à l'article 11 ci-dessus.

ARTICLE 20ème

RECOUVREMENT

Les sommes dûes à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrés par le Président.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le Syndicataire qui n'est pas à jour dans le paiement des sommes mises à sa charge cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale.

Les intérêts courent sur les sommes dûes par lui au taux légal majoré de moitié.

En outre, et au même cas, l'Association Syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes les Sociétés ou Syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents, et en particulier, elle se trouve subrogée au droit de tous syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. En outre, au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le Syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale, de telle sorte que celle-ci pourra, à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le Syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant du paiement des charges mises à son compte, que du paiement des charges de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des charges arriérées dûes par ses auteurs.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21ème

CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quel-

conque de ses objets, un Syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un Syndicataire.

ARTICLE 22ème

MODIFICATIONS - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'Association pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 9ème et 12ème.

La dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'Assemblée ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois/quarts de tous les syndicataires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

1°) - Disparition totale de l'objet défini à l'article 3ème.

2°) - Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 23

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires des parcelles incluses dans l'ensemble immobilier de TORCY - *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche*, objet des présentes, demeureront soumis pour tous les effets des dispositions ci-dessus, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation desdites parcelles.

A défaut d'élection de domicile spécial, chacun d'eux sera réputé avoir élu domicile à l'adresse du local d'habitation ou commercial lui appartenant dans ledit ensemble immobilier.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au Bureau des Hypothèques compétent.

M E N T I O N

Mention des présentes sera faite dans chaque acte ayant pour objet de constater une mutation de propriété de biens ou droits

immobiliers faisant partie de l'immeuble ci-dessus désigné.

Par l'effet de chaque mutation, le nouveau propriétaire sera subrogé aux droits et actions du précédent propriétaire et sera tenu aux obligations résultant des présentes; chaque nouveau propriétaires sera de droit membre de l'Association Syndicale dont il a été ci-dessus question.

Fait et passé à CRETEIL,

9, Rue Louis Blériot (Val de Marne).

Dans les Bureaux de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le sept avril

CAHIER DES CHARGES - PREMIERE TRANCHE

S O M M A I R E

TITRE I

. Conditions générales

TITRE II

. Obligations d'EPAmarne

TITRE III

. Obligations du Groupement

Chapitre I Dispositions générales

Chapitre II Obligations relatives au terrain

Chapitre III Obligations du Groupement relatives aux aménagements d'infrastructures

Chapitre IV Obligations du Groupement relatives à certains équipements de superstructures

Chapitre V Obligations du Groupement relatives aux travaux

TITRE IV

. Dispositions particulières relatives à la réalisation des équipements publics.

TITRE I

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I

OBJET DU PRESENT CAHIER

Le présent cahier des charges est annexé à la convention particulière définissant les modalités de cession des terrains de la première tranche de l'unité B et C des Coteaux de Maubuée.

Il détermine en particulier les obligations et prescriptions techniques à la charge du Groupement.

Il a été établi sur la base du cahier des charges annexé à la Convention type signée entre EPAmarne et le Groupement, le 23 juin 1975.

ARTICLE 2

MODIFICATION

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges feront loi entre EPAmarne et le Groupement. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'accord d'EPAmarne et du Groupement.

ARTICLE 3

DESIGNATION

Le terrain sur lequel porte la première tranche de l'unité B et C des Coteaux de Maubuée, représente y compris l'emprise des équipements publics, une superficie totale de 4 ha 37 a 80 ca à prendre dans deux parcelles désignées ci-dessous.

SITUATION		CADASTRE	
Commune	Lieudit	Section	Numéro
TORCY		D	737 p 786 p

P : partie

ARTICLE 4

SITUATION DES TERRAINS DE L'UNITE C

Partie la plus à l'est, elle présente une forme très homogène, une orientation Sud, Sud-Ouest avec en bordure le CD 128 et une surface relativement plate.

La fourchette d'altitude est de 96 m à 100 m NGF.

ARTICLE 5

MODIFICATIONS DE DETAIL DANS L'ASSIETTE DU TERRAIN CEDE

Jusqu'à réalisation intégrale de l'ensemble des travaux de viabilité et des équipements publics prévus pour chaque tranche de l'opération, le Groupement s'engage à accepter toute modification de détail à la délimitation du terrain cédé, pouvant entraîner une augmentation ou une diminution de la superficie du terrain, sans que ces modifications puissent nuire à l'utilisation du terrain pour le programme prévu.

Ces modifications ne pourront provoquer une révision du prix convenu et le Groupement sera tenu de souscrire à tout acte de régularisation qui pourrait être nécessaire, notamment en vue de la publicité foncière. Les frais résultant de ces modifications sont à la charge du demandeur.

ARTICLE 6

DELAIS D'EXECUTION

6.1. Le Groupement s'engage à respecter les délais d'exécution conformément à l'échéancier annexé à la convention particulière de cession.

6.2. Le Groupement devra présenter à EPAmarne la demande de permis de construire ou le projet de déclaration préalable à l'exécution des travaux, au plus tard 3 mois avant la mise à disposition du terrain.

6.3. Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongée d'une durée égale à celle durant laquelle le Groupement a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Groupement.

Les difficultés de financement, à l'exclusion de celles concernant les financements publics ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

6.4. La cession pourra être résolue de plein droit par décision d'EPAmarne notifiée par acte d'huissier, et sous délai d'un mois après un commandement d'exécution resté sans effet, en cas de dépassement du programme prévu à la convention particulière de cession, non autorisé par l'EPAmarne ou en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

Le Groupement aura droit, en contre-partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

1) - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles.

2) - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée, évaluée au jour de leur réalisation sans actualisation.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert d'EPAmarne étant l'administration des Domaines, celui du Groupement pouvant (si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation) être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'EPAmarne.

Tous les frais sont à la charge du Groupement.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, lorsque les bâtiments seront mis en chantier après versement par le Crédit Foncier, par le Sous-Comptoir des Entrepreneurs ou par la Caisse des Prêts H.L.M., de la première tranche du prêt consenti au titre de démarrage ou de préfinancement .

ARTICLE 7

DEFINITION DES LIENS ENTRE GROUPEMENT, ARCHITECTES, ET BUREAUX D'ETUDES

Le Groupement a inséré au dossier de réponse remis à l'EPAmarne, les copies du protocole d'accord ou des contrats passés entre le Groupement, les architectes et les bureaux d'études dont il s'est assuré le concours. Il présentera les contrats signés à l'EPAmarne.

Toute modification dans la mission de ces hommes de l'Art et techniciens ainsi que leur remplacement ou encore le concours d'un nouvel architecte ou bureau d'études ou d'un autre technicien, devra être soumise à l'accord préalable d'EPAmarne.

Copies des avenants aux conventions existantes ou de toute convention nouvelle lui seront remises dans les huit jours de la signature.

ARTICLE 8

DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE A EPAMARNE

Par décret n° 72.770 du 17 août 1972, EPAmarne a été chargé de procéder à toutes opérations de nature à faciliter l'aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (article 2).

a) *Infrastructure* :

Dans le cadre de cette mission générale, EPAmarne a été chargé par l'Etat, Ministère de l'Equipement, qui lui a délégué à cet effet la maîtrise d'ouvrage, de réaliser les infrastructures primaires de voirie dans la Ville Nouvelle.

b) *Superstructure* :

Le S.C.A. (Syndicat Communautaire d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée - Val Maubuée) a délégué la maîtrise d'ouvrage de ces équipements à EPAmarne, conformément à la convention passée le 26 Avril 1973 prise en application des dispositions du décret n° 71 896 du 27 octobre 1971 et de la convention type annexée à ce décret.

ARTICLE 9

COLLABORATION ENTRE LE GROUPEMENT ET EPAMARNE

9.1. EPAmarne aura accès aux plans et documents techniques de toute nature, qu'il lui sera nécessaire de consulter pour vérifier que les différentes clauses tant du présent cahier des charges que de l'ensemble des conventions, contrats ou autorisations administratives liant le Groupement et la puissance publique sont respectées.

9.2. Le Groupement s'engage à communiquer à EPAmarne d'une façon générale tous les plans et documents qui seraient de nature à apporter des précisions utiles, sans préjudice de ceux qu'EPAmarne pourrait en outre exiger du Groupement, en fonction des demandes des Administrations concernées.

9.3. Le Groupement s'engage à ce que les documents figurant dans les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables à la construction et qui seront communiqués à EPAmarne préalablement à leur dépôt officiel, soient conformes aux plans approuvés par EPAmarne.

9.4. L'EPAmarne aura accès au chantier et aura toute liberté et toute facilité pour procéder aux relevés statistiques et topographiques qu'il estimera nécessaires. EPAmarne s'interdit de donner tout ordre aux entreprises sur les chantiers.

9.5. Le Groupement communiquera à EPAmarne le double des pièces adressées à la Direction Départementale de l'Equipement concernant les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables à la construction ainsi que les demandes de financement, les déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement des bâtiments d'habitation.

9.6. Le Groupement s'engage à communiquer périodiquement à EPAmarne ou à toute personne morale dûment mandatée, les renseignements statistiques qui lui seront demandés concernant :

- Les caractéristiques des logements construits par ses soins,
- Le rythme de leur commercialisation,
- Les caractéristiques des occupants de ces logements.

Le contenu précis de ces renseignements et les modalités de transmission seront définis ultérieurement par EPAmarne, en liaison avec les organismes intéressés.

EPAmarne s'engage à ce qu'aucun renseignement concernant une opération particulière ne soit diffusé, sans l'accord express du Groupement.

ARTICLE 10

OBLIGATION DES SOUS-ACQUEREURS ET LOCATAIRES

En cas de vente, partage, location par le Groupement du terrain cédé avant exécution des programmes prévus, dans les conditions déterminées à l'article 28 ci-dessous, les cahiers des charges annexés à ces actes de vente ou de location devront être soumis à l'agrément d'EPAmarne.

Ces cahiers des charges devront obligatoirement comporter une clause prévoyant les délais dans lesquels l'acquéreur, le locataire, ou l'attributaire sera tenu sous peine de résolution de plein droit de la vente, de la location ou de l'attribution à la requête du Groupement de déposer son projet de construction ou d'aménagement et édifier ou achever les constructions prévues, de manière à respecter les obligations imposées au présent cahier des charges.

TITRE II

OBLIGATIONS D'EPAMARNE

ARTICLE 11

OBLIGATIONS D'EPAMARNE

EPAmarne sera tenu à toutes garanties ordinaires et de droit.

Il subroge le Groupement dans tous ses droits ou actions de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

ARTICLE 12

BORNAGE

EPAmarne procédera préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. Il se réserve le droit d'effectuer cette opération en deux temps, dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers, empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façade. Dans ce cas, il fera procéder au bornage ou au piquetage de chacun des sommets de la parcelle. Les sommets ainsi piquetés seront doublés par un second piquet rejeté à une distance connue (2 à 4 m) sur la limite séparative.

Dès achèvement des travaux de voirie ou réseaux en bordure du terrain EPAmarne fera mettre en place les bornes définitives en façade de parcelles.

Le Groupement pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement, acte de cette opération ; d'autre part, le Groupement aura un délai d'un mois à dater du jour de la signature de l'acte authentique de cession pour adresser à EPAmarne toute réclamation concernant la non conformité des dimensions ou de la surface du terrain borné avec le plan qui a été joint à l'acte de cession. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue par l'EPAmarne, le Groupement faisant sa perte ou son profit des manques ou des excédents de surface qui pourraient exister.

Le Groupement sera responsable de la conservation des bornes et des piquets qui pourraient être placés au préalable, et notamment des bornes du canevas topographique, à dater du jour de la signature de l'acte de cession ou du jour où il pénètrera sur les lieux si l'autorisation lui en était donnée avant la signature de l'acte authentique. Les bornes non conservées seront réimplantées aux frais du Groupement.

Cependant, si l'implantation d'une ou de plusieurs bornes provoquait une gêne certaine à l'utilisation normale du terrain, le Groupement devrait le notifier à EPAmarne qui s'engage à la faire déplacer.

ARTICLE 13

TRAVAUX A LA CHARGE D'EPAMARNE

A) - *VOIRIE, RESEAUX DIVERS*

EPAmarne s'engage à réaliser lui-même ou à faire réaliser à l'extérieur du périmètre des terrains cédés, la desserte en voirie et réseaux divers, ainsi que certains réseaux implantés à l'intérieur du périmètre, qui feront l'objet d'une servitude.

Les remises en état des sols sont à la charge d'EPAmarne.

A.1. *Voirie*

EPAmarne réalisera ou fera réaliser :

a) Voirie primaire Nord (V.P.N.)

b) Voie primaire ouest (V.P.O.)

c) Voie Y.7 : ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire

d) Voie X.10 : ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire

e) Voie X.6 : (liaison organique) ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire.

Pour X.6, les raccordements des voies tertiaires seront réalisés par EPAmarne jusqu'en limite d'emprise du terrain d'assiette de l'opération au fur et à mesure de son utilisation.

Les aménagements définitifs de voie X.6 comprenant notamment les aménagements qualitatifs, seront réalisés par EPAmarne, lorsque les travaux des îlots riverains réalisés par le Groupement seront en voie d'achèvement.

A.2. *Réseaux*

. *Assainissement*

EPAmarne réalisera :

- Un ensemble de collecteurs eaux usées et eaux pluviales périphériques à l'opération et dont les tracés se situent le long des voies X.6, X.10, CD 128 et V.P.N. Les collecteurs eaux usées et eaux pluviales sont réalisés sous X.10 et le CD 128.

- Les plans d'eau permettant la régulation de l'écoulement des eaux pluviales désignés sous le nom de plan d'eau III et plan d'eau IV.

EPAmarne réalisera également la chambre de dessablement implantée au nord de l'opération, le long de la V.P.N.

EPAmarne réalisera les branchements des collecteurs EU et EP tertiaires à l'intérieur des emprises de X.6.

. *Eau potable*

EPAmarne réalisera les conduites du réseau haut service sous X.6 et X.10.

En ce qui concerne la voie X.6, EPAmarne réalisera les branchements des conduites tertiaires à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6 jusqu'à la limite du terrain d'assiette. La pression d'alimentation sera de 6 ou 7 bars au niveau des conduites.

. *Electricité*

EPAmarne réalisera le réseau moyenne tension implanté le long des voies X.6, X.10 et CD 128, ainsi que les branchements des réseaux tertiaires à l'intérieur des emprises de la voie X.6.

. *Gaz*

Sans objet.

. *Téléphone (conduites multitubulaires)*

EPAmarne réalisera le Génie Civil des réseaux (chambres de tirage, fourreaux) sous les voies X.6, Y.7, X.10, CD 128 et les branchements des réseaux tertiaires à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6.

. *Télédistribution*

EPAmarne réalisera les équipements nécessaires aux liaisons bidirectionnelles et unidirectionnelles sous les voies X.6, X.10, CD 128, les branchements à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6 ainsi que les liaisons bidirectionnelles à l'intérieur des terrains cédés qu'EPAmarne jugera utile de réaliser.

. *Chauffage urbain*

Sans objet.

B) - *ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES*

EPAmarne réalisera :

- les aménagements de superstructures (mobilier urbain, arrêts d'autobus) et les aménagements qualitatifs des voies X.6, X.10 et CD 128

- les aménagements des abords du plan d'eau III.

- l'aménagement des parois verticales des berges du plan d'eau n° IV et l'aménagement des abords de ce même plan d'eau, d'une part sur la partie adjacente à la V.P.N., d'autre part sur la partie adjacente à X.6.

- certains mouvements de sol en bordure de la V.P.N. tels qu'ils figurent au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours. Ces mouvements de sol restant à une cote inférieure à la cote définitive des aménagements à réaliser par le Groupement.

C) - *AIRES DE STATIONNEMENT*

EPAmarne réalisera des aires de stationnement destinées aux visiteurs des équipements et espaces publics implantés en bordure du CD 128, X.10 et X.6. Ces aires de stationnement implantées en surlargeur de la chaussée sont limitées aux emplacements définis dans le dossier 4, du dossier de consultation. Les aires de stationnement ne viendront pas en déduction des places de stationnement dont la réalisation est imposée au Groupement.

TITRE III

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 14

DISPOSITIONS GENERALES

Le Groupement s'engage à :

- accepter sans réserve la forme et la configuration des terrains cédés.

- prendre possession des parcelles qui lui sont cédées dans l'état où elles se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie ni réserve concernant l'état du sol et du sous-sol, sauf à être conforme au plan 411 du dossier de concours.

- édifier les constructions suivant les dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiennent lieu. L'affectation des constructions devra être conforme au permis de constuire.

- supporter sans indemnité toutes les servitudes et passages de canalisations nécessaires à la desserte des terrains voisins de l'opération.

- respecter, dans la mesure où elles ne seraient pas reprises dans le présent cahier des charges, les dispositions contenues dans le volume 2, programme et objectifs du dossier de consultation pour l'opération "Côteaux de Maubuée" 2ème et 3ème phases.

ARTICLE 15

DISPOSITIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Sur les terrains cédés, le Groupement s'engage à réaliser les ouvrages et équipements, à l'exclusion des équipements publics visés à l'article IV de la convention de cession, mis à sa charge par le dossier de consultation 2ème phase et ses propositions faites dans le cadre de la consultation (2ème et 3ème phases) et acceptées par EPAmarne. Les constructions seront de qualité égale à celles prévues dans ces propositions.

ARTICLE 16

CONTROLE DES AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Avant toute étude, le Groupement devra se mettre en rapport avec les services techniques de l'EPAmarne, qui lui préciseront les emplacements exacts et les conditions techniques des branchements sur les réseaux publics.

L'étude des réseaux devra être menée en liaison avec les concessionnaires des services publics concernés.

Afin de permettre en particulier à EPAmarne de préciser les points de piquage des réseaux, le Groupement devra communiquer pour visa à l'EPAmarne, en principe avant de procéder à l'appel d'offres en tout cas au moins 15 jours avant le début des travaux, un dossier technique complet des voies et réseaux dont la réalisation lui incombe.

En vue de faciliter l'archivage et la cohérence des différents dossiers, le Groupement se rapprochera des services techniques d'EPA-marne pour connaître la définition et la présentation type des dossiers techniques.

Ces dossiers devront comporter :

- plans côtés des voies,
- profil en long,
- profil en travers et coupes,
- plans des fourreaux et réseaux passant sous ces voies et latéralement,
- plans de ramassage des ordures ménagères,
- un devis technique complet définissant la nature et la composition des ouvrages à réaliser,
- notes de calcul dans le cas des réseaux.

ARTICLE 17

PLANS DE RECOLEMENT

Les plans de recolement des réseaux et d'ouvrages seront établis à la diligence et pour le compte du Groupement, conformément aux dispositions de l'article 1.3.3. du cahier des prescriptions de chantier (annexé au présent cahier des charges).

ARTICLE 18

OBLIGATION D'ENTRETIEN DES OUVRAGES AMENAGEMENTS ET ESPACES LIBRES

L'entretien des ouvrages, aménagements et espaces libres à usage public non classés est à la charge du propriétaire du sol.

A défaut par le Groupement ou ses ayants-cause d'assurer le bon état d'entretien et de conservation des ouvrages, aménagements et espaces libres, EPAmarne, la collectivité publique ou leurs concessionnaires pourront y procéder aux frais risques et périls du Groupement, après mise en demeure par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet dans un délai d'un mois. En cas de contestation, l'autorisation pourra être donnée par simple ordonnance de référé.

ARTICLE 19

DROITS ET TAXES

Le Groupement supportera les charges, droits et taxes de toutes natures grevant le terrain cédé ou les ouvrages réalisés sur ledit terrain jusqu'à leur remise éventuelle aux collectivités locales.

ARTICLE 20

OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Le Groupement ou ses membres devront insérer dans les actes de cession à des tiers, l'obligation de maintenir aux locaux leur affectation. Au cas où ils auraient l'intention d'y apporter une modification, ils devront en informer EPAmarne ou l'organisme qui lui sera substitué, deux mois à l'avance, en vue de recueillir son autorisation, laquelle pourrait être refusée compte tenu du caractère des constructions ou des lieux avoisinants ou encore des dispositions du projet d'aménagement.

ARTICLE 21

ASSURANCES

Le Groupement devra à tout moment, sur simple demande d'EPAmarne, justifier de l'existence d'assurances en cours sur la totalité des ouvrages garantissant sa responsabilité civile et sa responsabilité professionnelle ainsi que celles de ses membres et celles des architectes, bureaux d'études, entrepreneurs et techniciens dont il se sera assuré le concours.

ARTICLE 22

PUBLICITE

EPAmarne se réserve l'exclusivité de la publicité sur les parties publiques ou classables de l'opération ainsi que sur les clôtures de chantier. Des autorisations à titre gratuit pourront cependant être données pour la publicité ayant trait à la commercialisation des ouvrages de l'opération elle-même tels qu'ils sont énumérés et décrits dans les différents documents contractuels.

La publicité établie en bordure des espaces publics ou classables devra recevoir l'accord préalable d'EPAmarne.

La publicité des logements ou ouvrages à commercialiser par le Groupement bénéficiant de la publicité générale faite au titre de la Ville Nouvelle, le Groupement est tenu d'apporter sous forme de fond de concours une participation forfaitaire à l'action publicitaire qui sera mise en place par EPAmarne. Cette participation qui sera exigée au début de chaque année pour l'ensemble des réalisations mises en chantier l'année précédente, est fixée à Fr 1,-- par mètre carré de surface hors oeuvre de logements, commerces et bureaux ; cette somme sera utilisée en concertation avec le Groupement.

ARTICLE 23

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Outre ses responsabilités civiles et pénales générales, le Groupement sera responsable du respect des dispositions légales et réglementaires concernant la protection contre l'incendie. Les projets du Groupement devront en particulier recevoir l'accord préalable des Services de la Protection Civile.

ARTICLE 24

TENUE GENERALE

Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été autorisés par le permis de construire. Dans chaque immeuble, le règlement d'occupation devra prévoir, en particulier, l'interdiction de séchage du linge aux fenêtres et sur les balcons. Aucun dépôt de boue, déchets, immondices ou ordures ne sera toléré à l'intérieur des terrains cédés au Groupement ni sur les terrains voisins.

Le Groupement s'interdit de sous-louer, sans l'agrément d'EPAmarne, pour publicité ou affichage, ou d'employer lui-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des bâtiments non expressément affecté à usage commercial ou professionnel, sauf pour les besoins de sa publicité promotionnelle concernant l'opération en cours de réalisation.

Les aménagements commerciaux extérieurs ne pourront être réalisés que conformément aux dispositions du plan masse général approuvé par EPAmarne.

De plus, une harmonie devra être établie entre les aménagements des terrains cédés et les abords des terrains voisins qui ne sont pas à la charge du Groupement ainsi qu'entre les principales circulations de piétons. EPAmarne assurera la coordination nécessaire.

Le Groupement proposera à EPAmarne qui la soumettra à l'accord des collectivités locales intéressées toute dénomination et numérotation de voies et places.

Les éléments du mobilier urbain devront être agréés par l'EPAmarne.

ARTICLE 25

RESERVATION DES LOGEMENTS

Le Groupement s'engage à louer, par priorité dans la limite de 15 % des logements H.L.M. locatifs construits et de 15 % pour les autres

catégories de logements locatifs construits, à des familles désignées par EPAmarne ou la personne morale que celui-ci se substituerait, appartenant à l'une des catégories ci-après :

- familles expropriées dans le cadre des opérations d'aménagement de la Ville Nouvelle,

- fonctionnaires, agents et ouvriers assurant le fonctionnement des services publics desservant la Ville Nouvelle,

- travailleurs indépendants, artisans ou salariés d'entreprises installés ou désirant s'installer dans la Ville Nouvelle.

Dans ce dernier cas, l'EPAmarne utilisera ce droit de réservation de préférence en faveur des salariés d'entreprises acceptant en contrepartie d'affecter directement ou indirectement au Groupement la contribution patronale au titre du 1 %.

A cet effet, le Groupement accordera à EPAmarne ou à ses ayants-cause pendant un délai de six mois à compter de la notification des conditions de location un droit de réservation en faveur des candidats bénéficiant des priorités ci-dessus énoncées, dans la limite de 15 % des logements de chaque tranche.

Le pourcentage défini aux alinéas ci-dessus pourra être, à la demande d'EPAmarne, porté à 40 % pour les programmes de logements réalisés par le Groupement qui ne sont pas assujettis aux dispositions de l'arrêté du Ministère de l'Equipement et du Logement du 1er octobre 1968.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS RELATIVES AU TERRAIN

ARTICLE 26

SERVITUDES GENERALES

1) Le Groupement sera tenu de subir sans indemnité (à l'exception des dommages et intérêts pour dégradation ou majoration du coût des travaux qui en résulteraient pour le Groupement) toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'assainissement, d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, etc... telles qu'elles sont réalisées par l'EPAmarne (ou toute personne morale qu'il se substituerait pour la réalisation de travaux d'aménagement), la collectivité publique ou ses concessionnaires et dont la mise en place pourrait se révéler nécessaire pour permettre l'équipement de l'opération.

2) Le Groupement supportera notamment sur sa parcelle les talus techniques existants ou projetés (déblais ou remblais) des voiries secondaires, la limite parcellaire étant fixée en limite de plateforme. Ces talus sont définis au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours.

Le Groupement aura toute latitude pour remodeler le talus technique sous réserve de ne pas augmenter la pente du talus technique initial. Il devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter ultérieurement pour lui ou les utilisateurs des bâtiments qu'il aura édifiés.

Le Groupement n'aura pas à effectuer d'autres aménagements que ceux définis au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours.

3) Le Groupement ou ses ayants-cause devront souffrir l'apposition dans l'intérêt général, sur leurs clôtures ou immeubles de plaques ou de panneaux de signalisation prescrits par la collectivité locale, l'administration ou EPAmarne suivant le modèle fixé par ces derniers. Aucune indemnité ne leur sera due à ce titre.

4) Ils ne pourront s'opposer davantage à l'installation au long ou devant les parties privatives, de candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation, poteaux ou panneaux indicateurs et généralement de tout mobilier urbain et de toute installation d'intérêt général.

5) Le Groupement et ses ayants-droit seront tenus d'accorder gratuitement pendant les dix premières années, sur les terrains cédés par EPAmarne, les servitudes de vue et de prospect nécessaires à la réalisation des bâtiments dont la construction serait autorisée sur les terrains limitrophes des terrains cédés et ce, quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.

5) Servitudes de passage public : le Groupement s'engage à consentir toute servitude de passage public à l'intérieur des terrains cédés.

ARTICLE 27

SERVITUDES PARTICULIERES

L'ensemble de la zone est grevé d'un certain nombre de servitudes existantes et futures.

1) - *Servitudes liées à la voirie et aux cheminements divers*

- *Voirie primaire nord* :

Il devra respecté par rapport au bord de la plate-forme, une servitude non habitandi de 50 mètres, dont 25 mètres non aedificandi. L'ensemble de cette zone devra être paysagé.

- *Voie V.7* :

La servitude non habitandi est de 20 mètres à partir du bord de la plate-forme dont 10 mètres non aedificandi.

L'ensemble de cette zone devra être paysagé.

- *Plan d'eau n° 4 (cf dossier 4, note 454.1)*

La cote des plus hautes eaux atteindra 73,25 mètres. Il en résulte une servitude sur le terrain qui pourra être libérée par remblaiement des terrains situés en-dessous de cette cote. Il devra être réservé un passage public pour les cyclistes, piétons et cavaliers dont la largeur minimale sera de huit mètres.

- *Voie X.6 - CD 128 - X.10*

Aucune servitude particulière autre que celles résultant de l'aménagement de ces voies (profils en long et profils en travers), ne grève le terrain.

2) - *Prescriptions relatives à la préservation des espaces boisés*

Les bouquets d'arbres et boisements devront être d'une manière générale préservés dans la plus large mesure du possible.

Il en est de même pour les arbres isolés, le Groupement devant s'attacher à les conserver.

3) - *Servitudes de réseaux - Conduites d'eau*

Sous le chemin rural n° 3 qui est déclassé, il existe une canalisation de diamètre Ø = 500 destinée à l'alimentation en eau du syndicat des eaux du Plessis-Trevise Pontault-Combault.

Cette servitude est une donnée du concours. Elle ne pourra être supprimée que si le Groupement réalise à ses frais le déplacement de la conduite qui devra se raccorder, aux limites de l'opération, au tracé actuel.

- *Feeder gaz* :

Le terrain d'assiette de l'unité C était grevé d'une servitude de passage d'une conduite de gaz haute pression de Ø 500 avec zone non aedificandi de ± 20 mètres de part et d'autre de son axe. Cette conduite a été déviée le long du CD 128 x X.10. Néanmoins, le Groupement aura à sa charge l'enlèvement de l'ancienne conduite dans les parties qui feront l'objet de construction.

ARTICLE 28

VENTE, PARTAGE, LOCATION DU TERRAIN CEDE

Le terrain ne pourra être vendu par un des membres du Groupement qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions, prévus au présent cahier des charges et après paiement de la charge foncière.

Pour l'application de l'alinéa premier, ne seront pas considérées comme ventes, les ventes en état futur d'achèvement, visées à l'article 1601.3 du Code Civil, effectuées pour l'acquisition de logements destinés à l'habitation principale de l'acquéreur.

Toutefois, le Groupement pourra procéder à la vente globale du terrain ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou sur lesquels les aménagements et les constructions ne sont pas encore achevés, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute mise en vente, le Groupement devra aviser au moins quatre mois à l'avance EPAmarne de ses intentions. EPAmarne pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un nouvel acquéreur désigné ou agréé par EPAmarne, de la totalité du terrain ou d'une partie non encore aménagée entièrement, EPAmarne pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés, ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par le Groupement en méconnaissance des dispositions du présent article seront nuls et de nul effet, en application de l'article 116 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et des articles 41 et 43 de l'ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958.

CHAPITRE III

OBLIGATIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURES

ARTICLE 29

VOIRIE - ACCES

Les accès tertiaires devront être réalisés par le Groupement jusqu'à la chaussée du CD 128 et des voies X.10 et Y.7 en respectant les contraintes résultant des aménagements qualitatifs de ces voies et les indications figurant au dossier 4 du dossier de consultation (2ème phase) concernant le nombre de raccordemerts autorisés.

Les voies en impasse permettant l'accès aux véhicules lourds ou de tourisme devront être terminées par des tourrebrides afin d'éviter des débouchés en marche arrière sur les voies urbaines.

Les voies privées susceptibles d'être classées, devront répondre aux caractéristiques techniques de voies publiques. Les réseaux et structures de chaussée devront être conformes à la réglementation des services techniques du S.C.A.

ARTICLE 30

ECLAIRAGE PUBLIC

Le Groupement prend à sa charge la réalisation du réseau d'éclairage public destiné à l'éclairage des espaces libres, et des voies tertiaires de son groupe d'habitations ou de constructions.

L'alimentation en énergie électrique se fera à partir des postes de distribution publique (220 - 380 V) par l'intermédiaire d'une armoire d'éclairage public. La réalisation de ces ouvrages est à la charge de l'acquéreur et devra être conforme aux normes en vigueur.

Les mâts d'éclairage installés sur la voirie tertiaire non classée dans le domaine public, pourront être en acier galvanisé au lieu de l'aluminium si le Groupement le demande.

Pour les espaces ou voiries destinés à être classés dans le domaine public, le Groupement prévoiera un réseau d'éclairage public alimenté à partir du réseau général d'éclairage public du S.C.A. en moyenne tension (5 500 V). Les appareils d'éclairage et leurs supports seront choisis dans la gamme approuvée par le S.C.A.

En cas de cession des voies tertiaires à la collectivité locale intéressée, le Groupement ou ses ayants-droit s'engage à rembourser celle-ci des dépenses d'éclairage des espaces libres, demeurant la propriété du Groupement ou de ses ayants-droit, et branchés sur le même réseau que la voirie tertiaire rétrocédée.

Le Groupement devra satisfaire aux normes d'éclairement, et aux caractéristiques du matériel qui pourraient être fixées par l'EPAmarne. Il est notamment recommandé au Groupement de choisir ses fournitures parmi celles qu'a retenues l'EPAmarne pour l'éclairage public secondaire par voie de concours.

Même en l'absence de telles normes ou caractéristiques le Groupement présentera à l'approbation de l'EPAmarne le plan d'éclairage public ainsi qu'un descriptif des appareils et des supports qu'il compte utiliser.

L'EPAmarne pourra demander au Groupement de renforcer l'éclairement d'une partie de son groupe d'habitations afin d'assurer une continuité des niveaux d'éclairement.

Tout panneau indicateur mentionnant le nom des rues, les directions à prendre ainsi que les plaques portant les numéros des immeubles devra être aménagé suivant les modèles unifiés spécifiés par l'EPAmarne et selon ses directives.

ARTICLE 31

ASSAINISSEMENT - BRANCHEMENTS

Les branchements tertiaires devront se faire sur les collecteurs eaux usées et eaux pluviales situés sous l'emprise du CD 128 de la voie X.6 et de la voie Y.7, sur le collecteur eaux usées situé en bordure du plan d'eau n° IV.

Les branchements et les canalisations tertiaires devront être réalisés dans les conditions définies au cahier des prescriptions relatives à l'assainissement joint en annexe.

En ce qui concerne la voie X.6, le Groupement réalisera les collecteurs tertiaires jusqu'en limite d'emprise du terrain d'assiette.

Le Groupement réalisera les réseaux d'assainissement à l'intérieur du terrain cédé.

Aucun raccordement direct des collecteurs tertiaires eaux pluviales sur les plans d'eau ne sera autorisé.

Aux termes d'une convention particulière signée entre EPAmarne et le Groupement, le Groupement a été autorisé à utiliser le collecteur eaux pluviales de voirie de la voie Y.7 ; il a versé à EPAmarne une participation financière définie à la même convention.

ARTICLE 32

EAU POTABLE

Outre le réseau intérieur, le Groupement réalisera les branchements jusqu'aux conduites situées sous l'emprise de la voie X.10 et du CD 128. Le Groupement devra se conformer aux clauses du cahier des prescriptions relatives à la distribution d'eau joint en annexe.

ARTICLE 33

ELECTRICITE

Les réseaux aériens sont interdits. Le Génie Civil des postes moyenne-tension basse-tension est à la charge du Groupement. Le réseau moyenne-tension à l'intérieur du terrain cédé sera réalisé suivant le contrat à passer entre E.D.F. et le Groupement.

A cet égard le centre de distribution mixte E.D.F.-G.D.F. de MELUN a fait une proposition qui a été incluse dans le dossier de consultation.

Le Groupement effectuera toutes les démarches nécessaires sur ce point.

ARTICLE 34

G A Z

Sans objet.

ARTICLE 35

TELEPHONE

Le Groupement réalisera les fourreaux et le Génie Civil nécessaires au passage des câbles et équipements à l'intérieur du terrain cédé.

Les branchements devront être réalisés par le Groupement jusqu'aux chambres de tirage situées sous les voies X.10 et CD 128.

Les bâtiments devront être précablés.

Le Groupement fera son affaire avec les P.T.T. du préfinancement éventuel des lignes qui lui seront nécessaires.

ARTICLE 36

TELEDISTRIBUTION

Les branchements devront être réalisés par le Groupement, jusqu'aux câbles situés sous l'emprise des voies X.10 et CD 128. Le Groupement devra réaliser une antenne communautaire raccordable sans modification du réseau tertiaire, au réseau de transfert réalisé par EPAmarne.

Le Groupement s'engage à respecter les clauses du cahier des prescriptions joint en annexe. Le Groupement s'engage à prendre les mesures nécessaires pour permettre la réalisation de l'ensemble des réseaux et équipements secondaires et tertiaires par une même entreprise.

ARTICLE 37

CHAUFFAGE

Sans objet.

ARTICLE 38

ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES

38.1. Ces espaces qui devront faire l'objet d'un traitement soigné comprennent :

- l'aménagement des cheminements pour piétons, cycles et cavaliers à l'est du plan d'eau n° IV entre la limite d'emprise de la voie X.6 et la limite d'emprise de la voie primaire Nord.

Au raccordement sur X.6 les dispositions du projet devront être compatibles avec les aménagements qualitatifs de la voie X.6.

- à partir des talus techniques et des modelés réalisés par EPAmarne l'aménagement paysagé de la zone non habitandi située le long de la voie primaire Nord, suivant les prescriptions résultant du plan d'avant projet fourni par EPAmarne (cf dossier 4). Les conditions de réalisation devront être soumises à l'accord de l'EPAmarne.

- l'aménagement paysagé de la zone non habitandi prévue le long de la voie Y.7 suivant un projet à définir.

- les aménagements des abords du plan d'eau n° IV jusqu'aux parois verticales des berges à l'exclusion des parties Nord et Sud limitrophes de la voie primaire Nord et de la voie X.6 dont l'aménagement sera réalisé par EPAmarne.

- le talus technique livré par EPAmarne et figuré au plan n° 4.5.3. du dossier concours pourra être remodelé ou supprimé par adjonction de murs de soutènement ou par remblaiement des zones limitrophes. Tous les aménagements proposés seront à la charge du Groupement et leur profil sera soumis à l'agrément préalable d'EPAmarne.

- les aménagements des zones boisées préservées.

- les parkings au sol devront être plantés à raison d'un arbre-tige tous les 50m2 ou son équivalent en baliveaux (5 unités).

- si des clôtures sont réalisées en limite de l'espace public, elles seront construites de haies ou de murets.

- d'une manière générale, tous les aménagements des espaces extérieurs des différents programmes de logements.

Les projets des aménagements définis ci-dessus devront être présentés à l'accord d'EPAmarne au moment de l'élaboration de l'avant-projet détaillé.

Les documents à soumettre à l'accord d'EPAmarne comprendront entre autre, un plan d'analyse des essences d'arbres, de leur localisation et leur destination.

Les plans seront établis à l'échelle de 1/200è. Sur ces plans devront figurer la nature des revêtements et des essences utilisées avec leur grosseur. L'épaisseur de terre végétale ne devra pas être inférieure à 30 cm pour l'engazonnement, 20 cm pour la prairie, 60 cm pour les arbustes et plants forestiers, 0,60 m3 pour les baliveaux, 1 m3 pour les arbres.

Le Groupement s'engage à respecter les plans et documents approuvés par EPAmarne, et à soumettre toute coupe d'arbre à l'accord d'EPAmarne.

38.2. Construction et aménagements sur le côté Est du plan d'eau n° IV

Le Groupement s'engage à supporter sans qu'il en résulte pour l'EPAmarne aucun surcoût ni aucun retard dans les travaux, l'ensemble des frais supplémentaires qui, du fait du projet pourront résulter :

- du respect de la servitude de passage public prévue tout au long du plan d'eau,

- des difficultés éventuelles de fondations pour les bâtiments qui seront construits par le Groupement sur ces terrains récemment remaniés.

ARTICLE 39

MISE EN ETAT DES SOLS

Le débroussaillage, le décapage et les terrassements nécessaires à l'intérieur du terrain cédé sont à la charge du Groupement.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT RELATIVES A CERTAINS EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

ARTICLE 40

LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS

1) Le Groupement s'engage à réaliser ou faire réaliser pour chaque type de logement une surface de locaux collectifs résidentiels au moins égale à 0,75 m2 par logement.

2) Les dispositions concernant l'implantation et l'aménagement des locaux collectifs résidentiels seront conformes aux prescriptions et aux recommandations de la circulaire du Ministère de l'Equipement et du Logement n° 71 139 du 15 décembre 1971.

Leur implantation et leur aménagement seront étudiés par le Groupement en liaison avec EPAmarne qui consultera s'il y a lieu les collectivités locales et les services intéressés à la réalisation des locaux collectifs résidentiels.

3) Le Groupement devra adhérer à l'organisme responsable de la gestion des locaux collectifs résidentiels.

Le Groupement s'engage à consacrer la somme de Frs 200,-- par logement à l'accueil des nouveaux habitants et à l'animation sociale dans la zone considérée, cette somme étant indexée sur l'indice INSEE de la construction paru au 1er janvier 1973.

ARTICLE 41

LES RESERVES

1) - Réserves de terrain libre

Ces réserves sont destinées à permettre l'implantation d'éléments de programme imprévus aujourd'hui. Il a été prévu que la surface unitaire de ces terrains aura un minimum de 2 000 m2 et que leur localisation faite en accord avec EPAmarne, soit :

- conforme au P.A.Z.

- conforme au P.A.Z.
- d'une affectation future intéressante
- d'une utilisation temporaire facile (sports, espaces publics, ...).

Ces terrains devront être aménagés : écoulement des eaux, prairie avec épaisseur de 30 cm de terre végétale.

Ils seront rétrocédés libres de tous droits gratuitement à EPAmarne sur sa demande et au plus tard à l'issue de la troisième tranche.

2) - *Réserves construites*

Afin d'accueillir des activités artisanales ou des services liés au milieu urbain, des réserves construites seront prévues pour une surface minimale de 0,50 m2 par logement. Elles seront de préférence à rez-de-chaussée d'immeuble.

Il a été prévu que ces réserves se situeraient de préférence le long de la liaison organique et que leur localisation précise serait faite en accord avec EPAmarne.

Le Groupement a remis à EPAmarne un plan de localisation.

L'affectation de ces locaux par le Groupement devra recevoir l'accord écrit d'EPAmarne, au vu d'une demande précisant l'activité exacte du preneur et la nature des droits consentis sur ces locaux.

CHAPITRE V

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT RELATIVES AUX TRAVAUX

ARTICLE 42

OBLIGATIONS D'ENTRETIEN DES TERRAINS

En attendant que soient entrepris les travaux d'équipement et de construction, le Groupement doit procéder au débroussaillage de son terrain et en assurer l'entretien. Le terrain ne peut en aucun point être utilisé comme décharge ou lieu de dépôts d'objets quelconques, sauf dans la mesure des nécessités de l'aménagement ou de la construction Il ne peut servir de terrain de camping, de caravaning ou de stationnement des nomades.

Espaces boisés existants :

Dès la mise à disposition des terrains, EPAmarne déterminera en accord avec le Groupement, les haies ou massifs boisés qui doivent être sauvegardés.

Il sera fait obligation au Groupement de les enclore durant toute durée du chantier.

Toute construction présentant un caractère provisoire est interdite sauf pour les besoins du chantier.

ARTICLE 43

CLOTURE DES CHANTIERS

Les zones de chantier en bordure de voies ouvertes à la circulation publique seront entourées d'une clôture dont la construction, l'entretien et le gardiennage seront à la charge du Groupement.

ARTICLE 44

AUTORISATION D'OUVERTURE DES CHANTIERS

Le Groupement devra, avant tout commencement de travaux, solliciter d'EPAmarne une autorisation qui fixera :

- le calendrier de réalisation des travaux,

- l'emplacement et la disposition des installations de chantier, cantonnement, dépôts de matériaux, etc...

Ces dispositions, en particulier celles des grues, seront étudiées de manière à permettre le fonctionnement sans gêne particulière des logements ou équipements déjà en service.

- les modalités d'alimentation en eau et électricité et de desserdu chantier.

ARTICLE 45

ACCES A L'OPERATION ET STATIONNEMENT

Pendant toute la durée des chantiers, l'accès à ceux-ci se fera exclusivement par les itinéraires définis au plan n° 395 DT communiqué au Groupement.

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies publiques et se fera exclusivement sur des emplacements réservés à cet effet, à l'intérieur de l'opération.

Le Groupement prendra toutes dispositions pour qu'à l'extérieur de son périmètre d'intervention, les itinéraires d'accès et leurs abords ne subissent aucune dégradation ou souillure du fait de lui-même ou des entrepreneurs travaillant sur ses chantiers.

Il sera responsable des dégâts ou dommages de toutes natures qu'il causerait de ce fait. Les travaux d'entretien et de remise en état des voies, incluant les travaux nécessaires au maintien d'une qualité de roulement, dit de sécurité, suffisante pendant la durée des chantiers et une remise en état générale en fin de chantier, seront à sa charge. Dans le cas où ces travaux seraient imputables au Groupement seulement partiellement, la quote-part mise à sa charge sera fixée par EPAmarne en fonction de ses responsabilités.

ARTICLE 46

TRAVAUX PROVISOIRES

Le Groupement a à sa charge pour ce qui le concerne, tous les ouvrages provisoires ou définitifs permettant le fonctionnement normal dès l'achèvement d'une tranche, des équipements, logements ou activités qui y sont contenus.

ARTICLE 47

MOUVEMENTS DE TERRE

Préalablement à tous les travaux et dès mise à disposition d'une tranche de terrain, le Groupement procèdera au décapage général des terres végétales, lesquelles seront déposées en des lieux désignés par EPAmarne en accord avec le Groupement.

Ces terres végétales seront réutilisées par le Groupement aux seules fins de paysagement à l'intérieur de son opération, l'excédent devenant propriété d'EPAmarne.

Le Groupement assurera l'équilibre des terres de son opération. En cas d'excédent des dépôts pourront être effectués sur des terrains d'EPAmarne qui lui seront désignés à cet effet.

ARTICLE 48

EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU GROUPEMENT

Le Groupement devra insérer dans les textes régissant tous les marchés qu'il passera avec ses entreprises, une clause aux termes de laquelle celles-ci s'engageront à respecter chacune en ce qui la concerne les clauses des cahiers des prescriptions spéciales annexés à la convention de cession.

TITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La convention particulière à laquelle il est fait référence à l'article IV de la convention de cession, fixera en tant que de besoin, les dispositions à prendre pour la réalisation par EPAmarne des équipements publics en particulier en matière de travaux et de coordination de chantiers.

Le Groupement prendra toutes dispositions pour qu'à l'extérieur de son périmètre d'intervention, les itinéraires d'accès et leurs abords ne subissent aucune dégradation ou souillure du fait de lui-même ou des entrepreneurs travaillant sur ses chantiers.

Il sera responsable des dégâts ou dommages de toutes natures qu'il causerait de ce fait. Les travaux d'entretien et de remise en état des voies, incluant les travaux nécessaires au maintien d'une qualité de roulement, dit de sécurité, suffisante pendant la durée des chantiers et une remise en état générale en fin de chantier, seront à sa charge. Dans le cas où ces travaux seraient imputables au Groupement seulement partiellement, la quote-part mise à sa charge sera fixée par EPAmarne en fonction de ses responsabilités.

ARTICLE 46

TRAVAUX PROVISOIRES

Le Groupement a à sa charge pour ce qui le concerne, tous les ouvrages provisoires ou définitifs permettant le fonctionnement normal dès l'achèvement d'une tranche, des équipements, logements ou activités qui y sont contenus.

ARTICLE 47

MOUVEMENTS DE TERRE

Préalablement à tous les travaux et dès mise à disposition d'une tranche de terrain, le Groupement procèdera au décapage général des terres végétales, lesquelles seront déposées en des lieux désignés par EPAmarne en accord avec le Groupement.

Ces terres végétales seront réutilisées par le Groupement aux seules fins de paysagement à l'intérieur de son opération, l'excédent devenant propriété d'EPAmarne.

Le Groupement assurera l'équilibre des terres de son opération. En cas d'excédent des dépôts pourront être effectués sur des terrains d'EPAmarne qui lui seront désignés à cet effet.

ARTICLE 48

EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU GROUPEMENT

Le Groupement devra insérer dans les textes régissant tous les marchés qu'il passera avec ses entreprises, une clause aux termes de laquelle celles-ci s'engageront à respecter chacune en ce qui la concerne les clauses des cahiers des prescriptions spéciales annexés à la convention de cession.

TITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La convention particulière à laquelle il est fait référence à l'article IV de la convention de cession, fixera en tant que de besoin, les dispositions à prendre pour la réalisation par EPAmarne des équipements publics en particulier en matière de travaux et de coordination de chantiers.

D E P O T

CONSTITUTION DE SERVITUDES

de l'Immeuble

"LES RIVES DE MAUBUEE

GARAGE P4"

sis à TORCY

(Seine-et-Marne)

-=-

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le vingt neuf juin,

Au siège du S.C.A. à TORCY,

Et le trente juin

A TORCY en l'Office Notarial,

Maître Michel DOUMEIZEL, soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne),

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

IDENTIFICATION DES PARTIES

I - LE GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" - GROP III, Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry.

Immatriculée au Registre du Commerce de PARIS, sous le numéro 75 C 112.

Régulièrement constitué pour une durée de dix années devant expirer le vingt juin mil neuf cent quatre vingt cinq, ainsi qu'il résulte de l'acte constitutif déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze, sous le numéro 159 ainsi qu'il a été justifié par la production d'un extrait K bis de l'immatriculation du Groupement d'Intérêt Economique au Registre du Commerce.

Le Groupement d'Intérêt Economique ayant notamment pour objet, dans le cadre du concours lancé par l'Etablissement Public de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE, la mise en oeuvre de tous moyens propres à faciliter la réalisation de toutes opérations de construction et, d'une manière générale, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet susvisé et à tous objets similaires ou connexes, à condition qu'elles restent dans le cadre défini par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept.

Le *GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE G.R.O.P. III* représenté par :

Libsueyr Francis HOUDART, chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de Seine-et-Marne de la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, domicilié à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot.

Agissant au nom de :

Monsieur Bernard CHARPY, Directeur Territorial à la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS*, demeurant à PARIS, 4 Place Raoul Dautry.

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés suivant acte sous signature privée en date à PARIS, du vingt sept septembre mil neuf cent soixante sept, demeuré annexé à la minute d'un acte reçu en l'Office Notarial, le trente septembre mil neuf cent soixante dix sept contenant vente par l'*ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE* au profit de *GROP III*.

Monsieur CHARPY, sus-nommé, ayant lui-même agi en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de GROP III pour la durée de son mandat d'Administrateur, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du trois septembre mil neuf cent soixante quatorze.

Monsieur CHARPY ayant reçu du Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes.

D'UNE PART.

II - *Le SYNDICAT COMMUNAUTAIRE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE - VAL MAUBUEE*, ayant son siège social à TORCY (Seine-et-Marne), 5 Place de l'Arche Guédon.

Ledit Syndicat communautaire créé en application de l'article 5 de la loi numéro 70.610 du dix juillet mil neuf cent soixante dix, suivant arrêté de Monsieur le Ministre de l'Intérieur en date du quatorze décembre mil neuf cent soixante douze et ayant été spécialement autorisé à l'effet des présentes, aux termes d'un arrêté de Monsieur le Sous-Préfet de MEAUX, en date du trois février mil neuf cent soixante dix huit.

Représenté par :

Monsieur Daniel VACHEZ, employé de banque, demeurant à NOISIEL (Seine-et-Marne), Villa de Gascogne, numéro 16.

Agissant en qualité de Président du Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle de MARNE-LA-VALLEE

VAL MAUBUEE, et spécialement autorisé pour réaliser les présentes, aux termes d'une délibération des membres dudit Syndicat, en date du vingt sept juin mil neuf cent soixante dix huit.

D'AUTRE PART.

LESQUELS, préalablement à la convention de servitude, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

I - Acquisition par G.R.O.P. III

Suivant acte reçu en l'Office Notarial de TORCY, le trente septembre mil neuf cent soixante dix sept, avec la participation de Maître DUVAL, Notaire à LAGNY, Maître DEMONT, Notaire à COUPVRAY et la Société Civile Professionnelle "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à LAGNY,

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social à NOISIEL (Seine-et-Marne), Parc de Noisiel, immatriculé au Registre du Commerce de MEAUX, numéro 747350759 B,

A vendu à G.R.O.P. III,

Différentes parcelles de terrain situées à TORCY, cadastrées savoir :

- *Section AI, numéro 12, lieudit 22, rue de Croissy, pour quinze ares quatre vingt dix huit centiares,*
- *Section AI numéro 14, lieudit 10 rue X 91, pour trente sept ares quarante et un centiares,*
- *Section AI numéro 15, lieudit 28 rue X 91, pour cinq ares sept centiares,*
- *Section AI numéro 16, lieudit 32 rue X 91, pour quarante et un ares soixante cinq centiares,*
- *Section AI numéro 19, lieudit 21 rue X 91, pour vingt trois ares trente deux centiares,*
- *Section AI numéro 20, lieudit 17 rue X 91, pour dix neuf ares sept centiares,*
- *Section AI, numéro 21, lieudit 11 rue X 91, pour onze ares quarante deux centiares,*
- *Section AI, numéro 22, lieudit 3 rue X 91, pour vingt quatre arès soixante quatre centiares,*

- Section AI, numéro 23, lieudit 28 rue de Croissy, pour dix ares trente trois centiares,

- Section AI, numéro 13, lieudit 52 rue X 91, pour cinquante et un ares trente deux centiares,

- Section AI, numéro 25, lieudit rue X 92, pour vingt trois ares quarante neuf centiares,

- Section AI, numéro 31, lieudit 2 rue X 92, pour vingt deux ares onze centiares,

- Section AI, numéro 34, lieudit 1 rue X 92, pour douze ares sept centiares,

- Section AI, numéro 33, lieudit La Croix de Saint Maur, pour quatre ares soixante dix huit centiares,

- Section AI, numéro 32, lieudit 5 rue X 92, pour trois ares soixante deux centiares,

- Section AI, numéro 29, lieudit 14 rue X 92, pour deux ares quatre vingt un centiares,

- Section AI, numéro 28, lieudit rue X 92, pour un are cinquante deux centiares,

- Section AI, numéro 27, pour deux ares quarante quatre centiares, lieudit rue X 92,

- Section AI, numéro 18, lieudit La Croix de Saint Maur, pour trois ares soixante centiares,

- Section AI, numéro 17, lieudit rue X 91, pour quarante deux ares quinze centiares,

- Section AI, numéro 30, lieudit rue X 92, pour vingt huit ares trente deux centiares.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix toutes taxes comprises de SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE CINQ francs vingt centimes, qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf novembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 6428, numéro 8.

L'état délivré le même jour, sur cette publication, par Monsieur le Conservateur des Hypothèques audit bureau, du chef de l'Etablissement vendeur, n'a révélé aucune inscription, transcription, publication ou mention de quelque nature que ce soit.

II - *Rectificatif du douze janvier mil neuf cent soixante dix huit* -

Suivant acte reçu par Maître Michel DOUMEIZEL, Notaire associé soussigné, le douze janvier mil neuf cent soixante dix huit, publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le quinze février mil neuf cent soixante dix huit, volume 6573, numéro 15.

Il a été procédé à la rectification de la contenance cadastrale de la parcelle de terrain section AI, numéro 12, lieudit 22 rue de Croissy, qui, dans l'acte d'acquisition du trente septembre mil neuf cent soixante dix sept porte une contenance de 15 a 98 ca, alors qu'en réalité elle a une contenance de 19 a 58 ca.

III - *Rectificatif du sept avril mil neuf cent soixante dix huit* -

Suivant acte reçu par Maître Michel DOUMEIZEL, Notaire associé soussigné, le sept avril mil neuf cent soixante dix huit, en cours de publication au bureau des Hypothèques de MEAUX,

Il a été procédé à la rectification du chapitre porté dans l'acte d'acquisition du trente septembre mil neuf cent soixante dix sept sous le titre *"CONDITIONS PARTICULIERES"*, en un nouveau chapitre libellé *"CONVENTION CADRE"*.

IV - *Le SYNDICAT COMMUNAUTAIRE D'AMENAGEMENT de l'AGGLOMERATION NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE - VAL MAUBUEE*

A délégué la Maitrise d'Ouvrage des Equipements de superstructure à E.P.A. MARNE, conformément à la convention passée le vingt six avril mil neuf cent soixante treize, prise en application des dispositions du décret du vingt sept octobre mil neuf cent soixante et onze et de la convention type annexée à ce décret.

V - *Travaux à la charge d'E.P.A. MARNE* -

En ce qui concerne notamment les équipements publics, E.P.A. MARNE doit réaliser entre autre, un plateau d'éducation physique et sportive simple qui se trouvera couvrir en partie la dalle du Parking P4 de l'ensemble immobilier devant être édifié par GROP III.

Etant précisé que le surplus de la superficie de la dalle en question est régie par le cahier des charges comme il sera dit ci-après.

VI - Le plateau d'éducation physique et sportive simple étant un espace d'évolution destiné à être cédé au S.C.A., il y a lieu de constituer la servitude qui suit, entre les comparants ès-qualités aux présentes.

CECI EXPOSE, il est passé à la convention de servitude, objet des présentes.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Le représentant ès-qualités de GROP III, avant de constituer les servitudes ci-après, rappelle que :

I - E.P.A. MARNE doit faire procéder sur la dalle du parking P4, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, aux travaux suivants :

1°) - MACONNERIE

a) 37 ml d'acrotère avec un relevé d'étanchéité,

b) 2 murs en parpaing : hauteur = 1,20 - longueur = 4,50,

c) Un relevé béton pour scellement des montants de clôture, avec deux relevés d'étanchéité (21 ml),

d) Réservation pour scellement des montants de clôture,

e) Scellements de platine pour les montants de clôture et buts de mini-basket,

f) 4 plots d'ancrage dans les acrotères pour les buts de mini-basket.

2°) - SOLS

Enrobé bitumineux (2,5 à 3 cm),

Eventuellement revêtement sportif GREENSET ou similaire (0,3 cm).

3°) - CLOTURE

a) Montants plastifiés BEKAERT,

3 types de grillages plastifiés : GA_ITOR - CASANET - NYLOFOR,

b) 2 portillons 120 x 200.

4°) - ASSAINISSEMENT

a) 10 points d'évacuation des eaux, de la date, dont 10 regards,

b) Branchement des regards sur le réseau d'assainissement 45 ml de tuyau en amiante ciment (environ).

5°) - PEINTURE

a) Traçage des lignes au sol,

b) Peinture des acrotères hors talutage.

6°) - *MOBILIER SPORTIF*

Tout mobilier destiné à la pratique des sports de Hand-ball, Volley-Ball et Basket-Ball.

II - GROP III livre à E.P.A. MARNE la dalle pentée avec une étanchéité par revêtement d'asphalte.

III - La dalle du parking P4 est partiellement grevée des servitudes qui seront ci-après créées, le surplus de la superficie de ladite dalle est régie par le cahier des charges du sept décembre mil neuf cent soixante seize, annexé au contrat du trente septembre mil neuf cent soixante dix sept.

Il est constitué par Monsieur HOUDART, ès-qualités, une servitude de passage, accès et usage public, grevant en partie la dalle de couverture du parking P4, formant la toiture de l'immeuble édifié sur la parcelle de terrain située à TORCY (Seine-et-Marne), cadastrée Section AI, numéro 25, lieudit rue X 92, d'une contenance de VINGT TROIS ares quarante neuf centiares.

Ladite parcelle tenant :

De l'Est, la parcelle AI 24, appartenant à E.P.A. MARNE,

De l'Ouest, la parcelle AI 26, appartenant à E.P.A. MARNE,

Du Nord, les parcelles AI 23, 22 et 21 appartenant à GROP III,

Et du Sud, les parcelles AI 31 et 26,

Cette dernière acquise par GROP III, aux termes de l'acte du trente septembre mil neuf cent soixante dix sept, analysé en l'exposé qui précède, chapitre I.

La partie grevée de cette servitude est la surface occupée par le plateau d'éducation physique et sportive telle que son emprise figure sous la teinte rouge et est délimitée par les lettres A, B, C, D, au plan ci-joint et annexé après mention.

Un accès pour piétons dessert ledit plateau, lequel est construit, revêtu, clos, assaini, peint et équipé ainsi qu'il a été dit plus haut.

Demeureront également annexés aux présentes un plan concernant les façades dudit plateau, coupe Nord, Sud, Est et Ouest, celui des coupes de principe quant à sa réalisation en ce qui concerne les travaux de revêtement de sol, ainsi qu'il a été dit plus haut et celui des terrains de jeux.

En outre, il est constitué une servitude de passage pour le remplacement et l'entretien pris dans son sens le plus général des installations de toutes sortes et définies plus haut.

L'entretien et la gestion de ce plateau d'éducation physique et sportive seront transférés à la collectivité locale. A cet égard, une convention définissant la répartition exacte desdites charges rattachées aux équipements grevés par les servitudes dont s'agit, sera établie ultérieurement entre le fonds servant et le S.C.A., collectivité locale bénéficiaire.

Les présentes conventions de servitude sont convenues et acceptées à titre purement gratuit sans aucune stipulation d'indemnité.

Toutefois, les dégâts et dommages de toute nature qui pourraient être occasionnés à la propriété de GROP III ou de toute personne physique ou morale qui lui serait substituée par suite de défaut ou d'un mauvais entretien, devront toujours être réparés et indemnisés par le bénéficiaire, sans que celui-ci puisse arguer du caractère gratuit de la présente convention pour s'en exonérer totalement ou partiellement.

Enfin, les présentes servitudes se trouveront éteintes d'une manière absolue et définitive en cas de destruction totale, sans possibilité de remise en état du fonds servant.

RELATION FONCIERE

Ainsi qu'il a été dit plus haut, les servitudes qui précèdent grèveront la parcelle cadastrée Section AI, numéro 25 et profiteront à la collectivité locale.

L'origine de propriété du fonds servant est relatée au chapitre I de l'exposé qui précède.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées à la Conservation des Hypothèques de MEAUX.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à

Monsieur Jean Pierre DUCHESNE, Clerc de Notaire, demeurant à TORCY, 79, rue de Paris,

Et Madame Claudette BOURDONNAIS, Clerc de Notaire, demeurant à TORCY, 79, rue de Paris, épouse de Monsieur Jean Claude COSTA

Avec faculté d'agir séparément,

A l'effet de dresser et faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes et no-

tamment pour mettre celle-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux d'état civil.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques et sans tirer à autre conséquence, les constitutions de servitudes sont évaluées à la somme de MILLE francs.

F R A I S

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le bénéficiaire de la servitude, qui s'oblige à les payer.

DONT ACTE.

Et, après lecture, les parties ont certifié exactes chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte et ont signé avec le Notaire associé soussigné.

-=- TABLE DES MATIERES -=-

	ARTICLES	PAGES
DEPOT DES PIECES DU NOTAIRE :		
Dépôt et Origine de Propriété (pages jaunes du règlement)		
COMPARUTION		1
CHAPITRE PREMIER :		
Dispositions générales	I - II	2 - 3
CHAPITRE DEUXIEME :		
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE		
Désignation générale	III	3 - 4
Division générale	IV	4
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et DESCRIPTION DES EMPLACEMENTS DE GARAGE PRIVATIFS	V	4 - 5
TABLEAU RECAPITULATIF	"	5 à 11
Composition des parties privées	VI	11
Composition des parties communes	VII	11 - 12
CHAPITRE TROISIEME :		
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété privée	VIII	13 à 15
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété commune	IX	15 - 16
SERVITUDES	IX bis	17
CHAPITRE QUATRIEME :		
C H A R G E S	X	17
CHARGES INDIVIDUELLES	XI	17

	ARTICLES	PAGES
A) - CHARGES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	XII	18
B) - ELEMENTS D'EQUIPEMENT GENERAL	"	18
C) - AGGRAVATION DES CHARGES	"	19
REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES .	XIII	19 à 22
CHAPITRE CINQUIEME :		
RISQUES CIVILS - ASSURANCES	XIV	22 à 24
CHAPITRE SIXIEME :		
SERVICE DE LA COPROPRIETE	XV	24
CHAPITRE SEPTIEME :		
S Y N D I C	XVI	24 à 26
CONSEIL SYNDICAL	XVII	26 à 28
CHAPITRE HUITIEME :		
SYNDICAT DES PROPRIETAIRES ASSEMBLEES GENERALES	XVIII	28 à 34

- CAHIER DES CHARGES - Z.A.C. DE MAUBUEE -
(pages vertes)

- CAHIER DES CHARGES - E.P.A. MARNE -
G.R.O.P. III - 1ère tranche -
Annexe 2
(pages roses)

- CONSTITUTION DE SERVITUDES -
(pages bleues)

2491602
NC/ABR/MR

L'AN DEUX MILLE NEUF ,
LE VINGT SEPT NOVEMBRE
A TORCY (Seine et Marne), 4bis, rue de Paris, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Nicolas COCHET, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle «Jean-Michel TANQUERAY et Nicolas COCHET, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à TORCY (Seine et Marne), 4bis, rue de Paris.,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La copropriété dénommée LES RIVES DE MAUBUEE II, est représentée par le cabinet LAMY, Agence Marne la Vallée, 28 rue de Paris, 77420 CHAMPS SUR MARNE, syndicat des copropriétaires de ladite copropriété dont dépendent les biens et droits immobiliers sis à TORCY (77200), 2 à 8 rue de la Fontaine, dûment habilité à régulariser les présente en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 26 janvier 2009, résolution numéro 21, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

- Le cabinet LAMY est représenté par Madame Catherine QUEVA, directrice de l'agence.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Arnaud BAZIRE, Président Directeur Général de la Société LAMY, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 2 février 2009 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **LE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à torcy (seine-et-marne), Rue de l'Eau Vive et Rue de la, Fontaine.

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé :

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 26 janvier 2009 il a été décidé ce qui est ci-après littéralement rapporté:

« -résolution n°19 : Vente de la loge gardien pour le prix de 140 000€ (article 26).

L'assemblée générale décide de vendre la loge de la gardienne au prix de 125 000€ net vendeur. La vente ne deviendra définitive qu'après le délai de recours de l'article 42 de ma loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 24 copropriétaires sur 47 représentant 6667 voix sur 10000 voix conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 »

« - résolution n°20 : désignation d'un géomètre (article 24)

L'assemblée générale donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndic pour procéder à la nomination d'un géomètre dont la mission consistera à procéder aux mesurages et au calcul de la quote-part indivise des parties communes affectée au lot créée.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

*« - **résolution n°21 : désignation du notaire***

L'assemblée générale mandate le syndic pour missionner le notaire pour :

-réaliser le modificatif du règlement de copropriété

-rédiger l'acte de vente et l'état descriptif de division, les publier

- et en règle générale, effectuer toutes les diligences nécessaires à la régularisation des actes générées par le vote des résolutions ci-dessus. Tous les honoraires, les émoluments, débours et autres resteront à la charge du vendeur.

L'assemblée générale :

- donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndic afin de faire toutes les déclarations, signer tous acte, recevoir le produit de la vente et donner quittance.

-donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndicat pour faire effectuer tous les diagnostics rendus obligatoires avant la cession

-décide que le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux de la copropriété.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Une copie de ces assemblées est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à torcy (seine-et-marne), Rue de l'Eau Vive et Rue de la, Fontaine

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	31	« 2 Rue de la Fontaine »	00 ha 22 a 11 ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en QUARANTE SEPT (47) lots numérotés de

- 1 à 16 inclus dans le bâtiment A03.1
- 17 à 23 inclus dans le bâtiment B20.1
- 41 à 48 inclus dans le bâtiment B13.3
- 49 à 56 inclus dans le bâtiment B 17.1
- 57 à 64 inclus dans le bâtiment A01.3

Identification des lots

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au rez-de-chaussée gauche, un appartement type studio qui correspondant à une pièce principale comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quinze /dix millièmes (115 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au rez-de-chaussée face gauche, un appartement de type 4 correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent dix sept /dix millièmes (217 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au premier étage droit, un appartement de type 3d correspondant à un trois pièces comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent un /dix millièmes (201 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A03.1, ecalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 4d correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement, loggia/balcon.

Et les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A 0 3.1, escalier unique, au premier étage arrier droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement, balcon.

Et les deux cent vingt cinq /dix millièmes (225 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment AO3.1, escalier unique, au deuxième étage droit, un appartement de type 3d correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent trois /dix millièmes (203 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A03.1, au deuxième étage gauche, un appartement de type 4d correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia/balcon.

Et les deux cent trente deux /dix millièmes (232 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 2ème étage arrière droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

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

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 3d correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment AO3.1, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 4d correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia/balcon.

Et les deux cent trente trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A03.1, au troisième étage arrière droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

Et les deux cent vingt huit /dix millièmes (228 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment AO3.1, escalier unique, au quatrième étage droite, un appartement de type 3d correspondant à un trois pièces comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

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

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 4ème et 5ème étage gauche, un appartement de type 6dx correspondant à un appartement de six pièces principales comprenant :

- au 1er niveau : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle d'eau, wc, rangements, l'escalier intérieur d'accès au 2ème niveau, terrasse
- au 2ème niveau : une entrée, trois chambres, salle de bains, wc, le palier, rangements, vide de séjour, terrasse.

Et les trois cent cinquante huit /dix millièmes (358 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 4ème étage arrère droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

Et les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 5ème étage à droite, un appartement de type 3d correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 5ème étage arrière droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

Et les deux cent trente deux /dix millièmes (232 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix sept (17) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au rez-de-chaussée face, un appartement de type 4b correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent quinze /dix millièmes (215 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment B20.1,escalier unique, au premier étage droit, un appartement de type 4e correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement, loggia.

Et les deux cent trente trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix neuf (19) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 3b correspondant à un appartementde trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment B 20.1, escalier unique, au deuxième étage droit, un appartement de type 4e correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent trente quatre /dix millièmes (234 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 3b correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt cinq /dix millièmes (185 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au troisième étage droit, un appartement de type 4e correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent trente six /dix millièmes (236 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 3b correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt six /dix millièmes (186 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au rez-de-chaussée gauche, un appartement de type 3c correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt /dix millièmes (180 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante deux (42) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au rez-de-chaussée droit, un appartement de type 5b correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent cinquante deux /dix millièmes (252 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante trois (43) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au premier étage droit, un appartement de type 5d correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent soixante trois /dix millièmes (263 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante quatre (44) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 5c correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent cinquante huit /dix millièmes (258 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante cinq (45) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au deuxième étage droit, un appartement de type 5d correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent soixante cinq /dix millièmes (265 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante six (46) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 5c correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent soixante /dix millièmes (260 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante sept (47) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 5a correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements, terrasse.

Et les deux cent soixante deux /dix millièmes (262 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante huit (48) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au 3ème étage gauche, un appartement de type 5 correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements, terrasse.

Et les deux cent cinquante sept /dix millièmes (257 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante neuf (49) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type 3 correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent soixante neuf /dix millièmes (169 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au rez-de-chaussée droite, un appartement de type 2b correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les cent cinquante cinq /dix millièmes (155 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au premier étage droite, un appartement de 3a correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

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

Lot numéro cinquante deux (52) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 4f correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

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

Lot numéro cinquante trois (53) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au deuxième étage droite, un appartement de type 3a correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

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

Lot numéro cinquante quatre (54) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 4f correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent quarante /dix millièmes (240 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante cinq (55) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 3a correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante six (56) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 4f correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent quarante deux /dix millièmes (242 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante sept (57) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au rez-de-chaussée face, un appartement de type 2 correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent trente neuf /dix millièmes (139 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante huit (58) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au rez-de-chaussée droite, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent trente sept /dix millièmes (137 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante neuf (59) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au premier étage droite, un appartement de type 4c correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggias.

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

Lot numéro soixante (60) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au deuxième étage droite, un appartement de type 4c correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggias.

Et les deux cent vingt neuf /dix millièmes (229 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante deux (62) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quarante deux /dix millièmes (142 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante trois (63) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 4c correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, terrasses.

Et les deux cent trente et un /dix millièmes (231 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante quatre (64) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quarante trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif de division originaire

L'état descriptif originaire est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUN	OBSERVATIONS
1	A03.1	Uniq	RDC gauche	Appt. type studio	115	Sans changement
2	A03.1	uniq	RDCface gauche	Appt. type 4	217	Sans changement
3	A03.1	uniq	1er droite	Appt. type 3d	201	Sans changement
4	A03.1	uniq	1er gauche	Appt. type 4d	230	Sans changement
5	A03.1	uniq	1er arrière droite	Appt. type 4a	225	Sans changement
6	A03.1	uniq	2ème droite	Appt. type 3d	203	Sans changement
7	A03.1	uniq	2ème gauche	Appt. type 4d	232	Sans changement
8	A03.1	uniq	2ème arrière droite	Appt. type 4a	227	Sans changement
9	A03.1	uniq	3ème droite	Appt. type 3d	204	Sans changement
10	A03.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 4d	233	Sans changement
11	A03.1	uniq	3ème arrière droite	Appt. type 4a	228	Sans changement
12	A03.1	uniq	4ème droite	Appt. type 3d	206	Sans changement
13	A03.1	uniq	4e/5ème gauche	Appt. type 6dx	358	Sans changement
14	A03.1	uniq	4ème arrière droite	Appt. type 4a	230	Sans changement
15	A03.1	uniq	5ème droite	Appt. type 3d	208	Sans changement
16	A03.1	uniq	5ème arrière droite	Appt. type 4a	232	Sans changement
17	B20.1	uniq	RDC face	Appt. Type 4b	215	Sans changement
18	B20.1	uniq	1er droite	Appt. type 4e	233	Sans changement
19	B20.1	uniq	1er gauche	Appt. type 3b	184	Sans changement
20	B20.1	uniq	2ème droite	Appt. type 4e	234	Sans changement
21	B20.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 3b	185	Sans changement
22	B20.1	uniq	3ème droite	Appt. type 4e	236	Sans changement
23	B20.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 3b	186	Sans changement
41	B13.3	uniq	RDC gauche	Appt. type 3c	180	Sans changement
42	B13.3	uniq	RDC droite	Appt. type 5b	252	Sans changement

43	B13.3	uniq	1er droite	Appt. type 5d	263	Sans changement
44	B13.3	uniq	1er gauche	Appt. type 5c	258	Sans changement
45	B13.3	uniq	2ème droite	Appt. type 5d	265	Sans changement
46	B13.3	uniq	2ème gauche	Appt. type 5c	260	Sans changement
47	B13.3	uniq	3ème droite	Appt. type 5a	262	Sans changement
48	B13.3	uniq	3ème gauche	Appt. type 5	257	Sans changement
49	B17.1	uniq	RDC gauche	Appt. type 3	169	Sans changement
50	B17.1	uniq	RDC droite	Appt. type 2b	155	Sans changement
51	B17.1	uniq	1er droite	Appt. type 3a	181	Sans changement
52	B17.1	uniq	1er gauche	Appt. type 4f	239	Sans changement
53	B17.1	uniq	2ème droite	Appt. type 3a	182	Sans changement
54	B17.1	uniq	2ème gauche	Appt. type 4f	240	Sans changement
55	B17.1	uniq	3ème droite	Appt. type 3a	184	Sans changement
56	B17.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 4f	242	Sans changement
57	A01.3	uniq	RDC face	Appt. type 2	139	Sans changement
58	A01.3	uniq	RDC droite	Appt. type 2a	137	Sans changement
59	A01.3	uniq	1er droite	Appt. type 4c	227	Sans changement
60	A01.3	uniq	1er gauche	Appt. type 2a	141	Sans changement
61	A01.3	uniq	2ème droite	Appt. type 4c	229	Sans changement
62	A01.3	uniq	2ème gauche	Appt. type 2a	142	Sans changement
63	A01.3	uniq	3ème droite	Appt. type 4c	231	Sans changement
64	A01.3	uniq	3ème gauche	Appt. type 2a	143	Sans changement
				TOTAL	**10.000/ 10 000èmes**	

TABLEAU DES CHARGES

N° LOT	BAT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les coporpiétaires dans un même bâtiment	Charges particulères d'ascenseurs	Surface retenue (en m²) Pour l'eau froide Les vides-ordures Et leurs conduits
1	A03.1	115	115	0	39
2	A03.1	217	217	0	84
3	A03.1	201	201	151	76
4	A03.1	230	230	173	86
5	A03.1	225	225	169	84
6	A03.1	203	203	173	76
7	A03.1	232	232	197	86
8	A03.1	227	227	193	84
9	A03.1	204	204	184	76
10	A03.1	233	233	210	86
11	A03.1	228	228	205	84

12	A03.1	206	206	196	76
13	A03.1	358	358	351	132
14	A03.1	230	230	219	84
15	A03.1	208	208	208	76
16	A03.1	232	232	232	84
			Total Bât A03.1		
			3 549 /3 549èmes	**2 861/ 2 861èmes**	
17	B20.1	215	215		83
18	B20.1	233	233		91
19	B20.1	184	184		70
20	B20.1	234	234		91
21	B20.1	185	185		70
22	B20.1	236	236		91
23	B20.1	186	186		70
			Total Bât. B20.1 :		
			1 473 /1 473èmes		
41	B13.3	180	180		72
42	B13.3	252	252		101
43	B13.3	263	263		104
44	B13.3	258	258		101
45	B13.3	265	265		104
46	B13.3	260	260		101
47	B13.3	262	262		99
48	B13.3	257	257		97
			Total Bât. B13.3:		
			1 997 /1 997èmes		
49	17.1	169	169		66
50	B17.1	155	155		59
51	B17.1	181	181		69
52	B17.1	239	239		93
53	B17.1	182	182		69
54	B17.1	240	240		93
55	B17.1	184	184		69
56	B17.1	242	242		93

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- MME BEAUREPAIRE
- MME SECK
- MME ALVES
- MME ROMAIN
- MLLE BOUNET
- MR YUNUS SALLY
- MR RANDRIAHAMALEO
- MME HERARD

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- MME BEAUREPAIRE
- MME SECK
- MME ALVES
- MME ROMAIN
- MLLE BOUNET
- MR YUNUS SALLY
- MR RANDRIAHAMALEO
- MME HERARD

En conséquence, l'assemblée générale désigne :
- MME BEAUREPAIRE
- MME SECK
- MME ALVES
- MME ROMAIN
- MLLE BOUNET
- MR YUNUS SALLY
- MR RANDRIAHAMALEO
- MME HERARD

en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967,
et ce pour une durée d'un exercice comptable et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2009.

Vote sur la proposition - MME BEAUREPAIRE

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition - MR YUNUS SALLY

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition - MR RANDRIAHAMALEO

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition - MME HERARD

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale désigne :

- **MME BEAUREPAIRE**
- **MME SECK**
- **MME ALVES**
- **MME ROMAIN**
- **MLLE BOUNET**
- **MR YUNUS SALLY**
- **MR RANDRIAHAMALEO**
- **MME HERARD**

			Total Bât. B17.1 :		
			1 592/1 592èmes		
57	A01.3	139	139		52
58	A01.3	137	137		52
59	A01.3	227	227		85
60	A01.3	141	141		52
61	A01.3	229	229		85
62	A01.3	142	142		52
63	A01.3	231	231		85
64	A01.3	143	143		52
			Total Bât. A01.3 :		
		10000/10 000	**1 389/1 389èmes**		**3 784 m²**

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les copropriétaires entendant créer un lot à usage d'habitation qui portera le numéro 71 en privatisant la loge du gardien constituant une partie commune, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 26 janvier 2009, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 26 janvier 2009 dont la résolution n°14 est ci-après littéralement rapportée :

« -résolution n°19 : Vente de la loge gardien pour le prix de 140 000€ (article 26).

L'assemblée générale décide de vendre la loge de la gardienne au prix de 125 000€ net vendeur. La vente ne deviendra définitive qu'après le délai de recours de l'article 42 de ma loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 24 copropriétaires sur 47 représentant 6667 voix sur 10000 voix conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 »

« - résolution n°20 : désignation d'un géomètre (article 24)

L'assemblée générale donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndicat pour procéder à la nomination d'un géomètre dont la mission à procéder aux mesurages et au calcul de la quote-part indivise des parties communes affectée au lot créée.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

« - résolution n°21 : désignation du notaire

L'assemblée générale mandate le syndic pour missionner le notaire pour :
-réaliser le modificatif du règlement de copropriété
-rédiger l'acte de vente et l'état descriptif de division, les publier

-et en règle générale, effectuer toutes les diligences nécessaires à la régularisation des actes générées par le vote des résolutions ci-dessus. Tous les honoraires, les émoluments, débours et autres resteront à la charge du vendeur.

L'assemblée générale :

- donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndic afin de faire toutes les déclarations, signer tous acte, recevoir le produit de la vente et donner quittance.

-donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndicat pour faire effectuer tous les diagnostics rendus obligatoires avant la cession

-décide que le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux de la copropriété.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNE	OBSERVATION
1	A03.1	RDC	Appt. type studio	115	Sans changement
2	A03.1	RDC	Appt. type 4	217	Sans changement
3	A03.1	1er	Appt. type 3d	201	Sans changement
4	A03.1	1er	Appt. type 4d	230	Sans changement
5	A03.1	1er	Appt. type 4a	225	Sans changement
6	A03.1	2e	Appt. type 3d	203	Sans changement
7	A03.1	2e	Appt. type 4d	232	Sans changement
8	A03.1	2e	Appt. type 4a	227	Sans changement
9	A03.1	3e	Appt. type 3d	204	Sans changement
10	A03.1	3e	Appt. type 4d	233	Sans changement
11	A03.1	3e	Appt. type 4a	228	Sans changement
12	A03.1	4e	Appt. type 3d	206	Sans changement
13	A03.1	4e/5e	Appt. type 6dx	358	Sans changement
14	A03.1	4e	Appt. type 4a	230	Sans changement
15	A03.1	5e	Appt. type 3d	208	Sans changement
16	A03.1	5e	Appt. type 4a	232	Sans changement
71	**A03.1**	**RDC**	**Appt. (ancienne loge du gardien)**	**226**	**Nouveau lot**
17	B20.1	RDC	Appt. Type 4b	215	Sans changement
18	B20.1	1er	Appt. type 4e	233	Sans changement
19	B20.1	1er	Appt. type 3b	184	Sans changement
20	B20.1	2e	Appt. type 4e	234	Sans changement
21	B20.1	3e	Appt. type 3b	185	Sans changement

22	B20.1	3e	Appt. type 4e	236	Sans changement
23	B20.1	3e	Appt. type 3b	186	Sans changement
41	B13.3	RDC	Appt. type 3c	180	Sans changement
42	B13.3	RDC	Appt. type 5b	252	Sans changement
43	B13.3	1er	Appt. type 5d	263	Sans changement
44	B13.3	1er	Appt. type 5c	258	Sans changement
45	B13.3	2e	Appt. type 5d	265	Sans changement
46	B13.3	2e	Appt. type 5c	260	Sans changement
47	B13.3	3e	Appt. type 5a	262	Sans changement
48	B13.3	3e	Appt. type 5	257	Sans changement
49	B17.1	RDC	Appt. type 3	169	Sans changement
50	B17.1	RDC	Appt. type 2b	155	Sans changement
51	B17.1	1er	Appt. type 3a	181	Sans changement
52	B17.1	1er	Appt. type 4f	239	Sans changement
53	B17.1	2e	Appt. type 3a	182	Sans changement
54	B17.1	2e	Appt. type 4f	240	Sans changement
55	B17.1	3e	Appt. type 3a	184	Sans changement
56	B17.1	3e	Appt. type 4f	242	Sans changement
57	A01.3	RDC	Appt. type 2	139	Sans changement
58	A01.3	RDC	Appt. type 2a	137	Sans changement
59	A01.3	1er	Appt. type 4c	227	Sans changement
60	A01.3	1er	Appt. type 2a	141	Sans changement
61	A01.3	2e	Appt. type 4c	229	Sans changement
62	A01.3	2e	Appt. type 2a	142	Sans changement
63	A01.3	3e	Appt. type 4c	231	Sans changement
64	A01.3	3e	Appt. type 2a	143	Sans changement
			TOTAL	**10.226/ 10.226ème**	

DESIGNATION DU LOT CREE :

Lot numéro soixante et onze (71) :

Dans le bâtiment A03.1, au rez-de-chaussée, accès depuis le hall des parties communes, porte à droite, un appartement comprenant : entrée, wc, salle de bains, dégagement avec placard, deux chambres dont un avec placard, séjour, cuisine, dégagement avec placards, bureau, buanderie.

Et les deux cent vingt six/dix millièmes (126/10.226èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il est précisé que les tantièmes affectés à ce lot ont été calculés pour un lot à usage d'habitation.

N° LOT	BAT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	Charges particulières d'ascenseurs	Surface retenue (en m²) Pour l'eau froide Les vides-ordures Et leurs conduits
1	A03.1	115	115	0	39
2	A03.1	217	217	0	84
3	A03.1	201	201	151	76
4	A03.1	230	230	173	86
5	A03.1	225	225	169	84
6	A03.1	203	203	173	76
7	A03.1	232	232	197	86
8	A03.1	227	227	193	84
9	A03.1	204	204	184	76
10	A03.1	233	233	210	86
11	A03.1	228	228	205	84
12	A03.1	206	206	196	76
13	A03.1	358	358	351	132
14	A03.1	230	230	219	84
15	A03.1	208	208	208	76
16	A03.1	232	232	232	84
71	**A03.1**	**226**	**226**	**0**	**79**
			Total Bât A03.1		
			3 775 / 3 775èmes	**2 861/2 861èmes**	
17	B20.1	215	215		83
18	B20.1	233	233		91
19	B20.1	184	184		70
20	B20.1	234	234		91
21	B20.1	185	185		70
22	B20.1	236	236		91
23	B20.1	186	186		70
			Total Bât. B20.1 :		
			1 473/1 473èmes		
41	B13.3	180	180		72
42	B13.3	252	252		101
43	B13.3	263	263		104
44	B13.3	258	258		101
45	B13.3	265	265		104

46	B13.3	260	260		101
47	B13.3	262	262		99
48	B13.3	257	257		97
			Total Bât. B13.3:		
			1997/ 1 997èmes		
49	B17.1	169	169		66
50	B17.1	155	155		59
51	B17.1	181	181		69
52	B17.1	239	239		93
53	B17.1	182	182		69
54	B17.1	240	240		93
55	B17.1	184	184		69
56	B17.1	242	242		93
			***Total Bât. B17.1* :**		
			1 592 /1 592èmes		
57	A01.3	139	139		52
58	A01.3	137	137		52
59	A01.3	227	227		85
60	A01.3	141	141		52
61	A01.3	229	229		85
62	A01.3	142	142		52
63	A01.3	231	231		85
64	A01.3	143	143		52
			Total Bât. A01.3 :		
		10.226/ 10.226 èmes	**1 389 /1 389èmes**		**3 863**

ORIGINE DE PROPRIETE

Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété a été établi suivant acte reçu par Maître DOUMEIZEL, Notaire à TORCY le 28 septembre 1978, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 23 octobre 1978, volume 6937 numéro 1.

Suivi d'un dépôt de pièces en date du 29 juin 1994 constatant un additif audit règlement de copropriété, reçu par Maître TANQUERAY, Notaire à TORCY, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 12 juillet 1994 volume 1994P numéro 7731.

Du chef de la SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE

L'ensemble immobilier dénommé «LES RIVES DE MAUBUEE II », appartient à la S.A. HLM TRAVAIL ET PROPRIETE, savoir :

- **Les constructions** pour les avoir fait édifier en vertu du permis de construire sus-énoncé.

- **Et le terrain** au moyen de l'acquisition que ladite société en a faite du :

GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION « PARTITION III – GROP III » Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'Ordonnance du 23 septembre 1967, ayant son siège social à PARIS (75015) 4 Place Raoul Dautry, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 75 C 112

Suivant acte reçu par Maître DOUMEIZEL notaire à TORCY le 28 septembre 1978.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal toutes taxes comprises de UN MILLION HUIT CENT SEPT MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE FRANCS ET CINQ CENTIMES qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 23 octobre 1978 volume 6936 numéro 12.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes , à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jean-Michel TANQUERAY et Nicolas COCHET, Notaires associés à TORCY (Seine et Marne), 4bis, rue de Paris. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur dix-neuf pages.

Comprenant **Paraphes**
- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Mademoiselle Anne BRIENT, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

D E P O T

du CAHIER DES CHARGES

de la

Z.A.C. DES COTEAUX
DE MAUBUEE

GROUPEMENT POUR LA
REALISATION
DE L'OPERATION

"PARTITION III"

- GROP III -

-=-

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le sept avril

A TORCY, en l'Office Notarial,

Maître Pierre DOUMEIZEL, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne)

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

Monsieur Francis HOUDART, Chef de Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de Seine-et-Marne de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, demeurant à CRETEIL (Val-de-Marne) 9 rue Louis Blériot.

LEQUEL, ès-qualités, a par ces présentes, remis à Maître Pierre DOUMEIZEL, Notaire associé soussigné et l'a requis de déposer au rang des minutes de l'Office Notarial, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions quand et à qui il appartiendra, en vue d'en effectuer la publicité à la Conservation des Hypothèques de MEAUX,

1ent/ - Un exemplaire original du Cahier des Charges de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE", concernant divers terrains sis sur la commune de TORCY, d'une superficie totale de trois hectares soixante quatorze ares soixante seize centiares, appartenant au GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" GROP III, cadastrés savoir :

- Section AI, numéro 12, pour 19 a 58 ca,
- Section AI, numéro 14, pour 37 a 41 ca,
- Section AI, numéro 15, pour 5 a 07 ca,
- Section AI, numéro 16, pour 41 a 65 ca,
- Section AI, numéro 19, pour 23 a 32 ca,
- Section AI, numéro 20, pour 19 a 07 ca,
- Section AI, numéro 21, pour 11 a 42 ca,

- *Section AI, numéro 22, pour 24 a 64 ca,*
- *Section AI, numéro 23, pour 10 a 33 ca,*
- *Section AI, numéro 13, pour 51 a 32 ca,*
- *Section AI, numéro 25, pour 23 a 49 ca,*
- *Section AI, numéro 31, pour 22 a 11 ca,*
- *Section AI, numéro 34, pour 12 a 07 ca,*
- *Section AI, numéro 17, pour 42 a 15 ca,*
- *Section AI, numéro 30, pour 28 a 32 ca,*
- *Section AI, numéro 29, pour 2 a 81 ca.*

Ledit Cahier des Charges, établi suivant acte sous signature privée en date à CRETEIL, du sept avril mil neuf cent soixante dix huit, lequel cahier des charges sera enregistré et publié en même temps que les présentes.

Monsieur HOUDART reconnaît expressément que les paraphes apposés au bas de chacune des pages et la signature apposée en dernière page émanent bien de lui-même et que le texte du cahier des charges a bien été établi par lui-même avec la collaboration de ses Services.

2ent/ - Un exemplaire du plan parcellaire des terrains sus-énoncés.

Ces pièces sus-énoncées, demeureront annexées au présent acte.

DONT ACTE

Et, après lecture, le comparant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte et a signé avec le Notaire associé soussigné.-

LH 13.127

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Francis HOUDART, Chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de Seine et Marne de la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, domicilié à CRETEIL (Val de Marne), 9, Rue Louis Blériot.

AGISSANT au nom et pour le compte du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" (G.R.O.P. III)*, Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf soixante soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement) 4, Place Raoul Dautry.

Immatriculé au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 75 C 112.

Régulièrement constitué pour une durée de dix années, devant expirer le vingt juin mil neuf cent quatre vingt cinq, ainsi qu'il résulte de l'acte constitutif déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze sous le numéro 159.

Le Groupement d'Intérêt Economique ayant notamment pour objet, dans le cadre du concours lancé par l'Etablissement Public de la Ville Nouvelle DE MARNE LA VALLEE, la mise en oeuvre de tous moyens propres à faciliter la réalisation de toutes opérations de construction et, d'une manière générale, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-visé et à tous objets similaires ou connexes, à condition qu'elles restent dans le cadre défini par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard CHARPY, Directeur Territorial à la *SOCIETE CENTRALE*

IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS, demeurant à PARIS, 4, Place Raoul Dautry, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du vingt sept septembre mil neuf cent soixante dix sept, demeuré joint à l'acte de vente Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE/ G.R.O.P. III,en date du trente septembre mil neuf cent soixante dix sept, passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle *"Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés"*, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine et Marne) lequel acte a fait l'objet d'un acte modificatif en date du douze janvier mil neuf cent soixante dix huit également passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL.

Monsieur CHARPY, sus-nommé, ayant lui-même agi en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de G.R.O.P III, pour la durée de son mandat d'Administrateur, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du trois septembre mil neuf cent soixante quatorze, et des pouvoirs spéciaux reçus par Monsieur CHARPY, en vertu d'une délibération dudit Conseil d'Administration en date du vingt neuf juin mil neuf cent soixante dix sept, dont copie certifiée conforme du procès-verbal est également demeurée annexée après mention audit acte de vente.

LEQUEL, préalablement à l'acte, objet des présentes a exposé ce qui suit :

- E X P O S E -

I/ - LE GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" (G.R.O.P. III), est propriétaire de divers terrains sis sur la Commune de TORCY (Seine et Marne), d'une superficie totale d'après le titre de propriété et son modificatif, de TRENTE SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE METRES CARRES, et cadastrés ainsi qu'il suit :

Numéro au plan parcellaire	C A D A S T R E		*Superficie en m2*
	Section	*Numéro*	
1	A I	*12*	*1.958*
2	"	*14*	*3.741*
3	"	*15*	*507*
4	"	*16*	*4.165*
5	"	*19*	*2.332*
6	"	*20*	*1.907*

Numéro au plan parcellaire	C A D A S T R E		Superficie en m2
	Section	Numéro	
7	A I	21	1.142
8	"	22	2.464
9	"	23	1.033
10	"	13	5.132
11	"	25	2.349
12	"	31	2.211
13	"	34	1.207
16	"	17	4.215
17	"	30	2.832
19	"	29	281
		TOTAL	37.476 m2

Tels et ainsi que ces terrains figurent sur le plan parcellaire au 1/500 établi au mois d'Août 1977 par Monsieur GAREAU, Géomètre Expert à MONTROUGE, lequel plan, dont un exemplaire est annexé aux présentes, tient lieu de plan masse et définit le périmètre d'application du Cahier des Charges, objet des présentes.

Les terrains énumérés ci-dessus destinés à former la 1ère tranche de l'ensemble immobilier objet des présentes, dénommé *"LES COTEAUX DE MAUBUEE" - 1ère tranche*, appartiennent au *G.R.O.P. III*, pour les avoir acquis avec d'autres de l'*ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE (par abréviation E.P.A. MARNE)*, en vertu de l'acte d'acquisition et de l'acte modificatif visés ci-dessus et reçus par Maître DOUMEIZEL, Notaire à TORCY (Seine-et-Marne), le surplus de cette acquisition, soit une superficie totale de MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEIZE METRES CARRES restant la propriété de G.R.O.P. III.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, lequel a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf novembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 6428, numéro 8. Le modificatif est en cours de publicité au même bureau des Hypothèques.

II/ - CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE -

Les terrains ci-dessus définis sont inscrits à l'intérieur du périmètre de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE et à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. *DES COTEAUX DE MAUBUEE*", créée par arrêté du vingt sept mars mil neuf cent soixante quatorze.

Les charges et conditions particulières inhérentes à cette situation font l'objet des documents ci-après énumérés :

A/ - Une convention "Cadre" passée le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze entre Monsieur COURREGE, Directeur Général par intérim de l'E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, Directeur Territorial à la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, représentant du Groupement Lauréat de la Consultation *"LES COTEAUX DE MAUBUEE"*, unités B et C, difinissant les modalités de cession de terrain par E.P.A. MARNE ainsi que les obligations réciproques à la charge du groupement et de l'E.P.A., à cette convention ont été annexés divers documents qu'il n'est pas nécessaire de rappeler ici.

B/ - Conformément aux dispositions visées dans l'exposé de la convention du onze septembre mil neuf cent soixante quatorze, citée ci-dessus, la convention "type" a été signée le vingt trois juin mil neuf cent soixante quinze entre Monsieur ROUSSELOT, Directeur Général de l'E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, Président du G.R.O.P. III.

A cette convention ont été annexés les documents ci-après :

L'ANNEXE I - L'échéancier.

L'ANNEXE 2 - Le cahier des charges-type.

L'ANNEXE 3 - Les cahiers des prescriptions spéciales comprenant les cahiers relatifs :

. A la distribution d'eau (annexe 3.1.)
. A la télédistribution (annexe 3.2.)
. A l'assainissement (annexe 3.3.)
. A la collecte des ordures ménagères (annexe 3.4.)
. Au chauffage urbain (annexe 3.5.) visé au § "C" ci-après
. Aux prescriptions de chantier (annexe 3.6.)
. Aux statuts de l'Association Interentreprises (annexe 3.7.)
. Aux prescriptions topographiques (annexe 3.8.)

L'ANNEXE 4 - Plan n° 2 T 24.06 (situation foncière)

L'ANNEXE 5 - Le dossier d'études 3ème phase du lauréat, comprenant : le plan programme, tableau des répartitions des logements par catégorie, par tranche, par maîtres d'ouvrages et par organisme, Architectes (5.I.), plan de phasage (5.2.), plan masse avec indication d'épannelage (5.3.), dossier d'ambiance visuelle (5.4.), plan V.R.D. parkings et équipements techniques (5.5.)

C/ - Le cahier des charges concernant la première tranche, en date du sept décembre mil neuf cent soixante seize, dont une copie est annexée aux présentes. Ledit cahier des charges stipulant dans son article 37 Chauffage : - "sans objet" -

III/ - C O N S T R U C T I O N -

UNITE D'ENSEMBLE

Ainsi qu'il a été dit ci-avant, les terrains étant propriété du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III"*, *par abréviation "G.R.O.P. III"*, constituent ensemble une unité d'une superficie totale de TROIS HECTARES SOIXANTE QUATORZE ARES SOIXANTE SEIZE CENTIARES, formant l'ensemble immobilier composé de bâtiments destinés à former des unités de copropriété ou des bâtiments en location, dénommé *"Ensemble Immobilier de TORCY" - LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche"*.

Certains de ces terrains seront rétrocédés par G.R.O.P. III à :

- *La SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'ILE DE FRANCE,*
- *La SOCIETE D'H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE",*
- *La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARNE LA VALLEE (S C I M A V A L),*
- *L'UNION FINANCIERE POUR LA CONSTRUCTION,*

- *La SOCIETE D'INFORMATION, DE VENTE ET DE GESTION IMMOBILIERE,*

- *La Société d'H.L.M. "PAX et PROGRES",*

- *Eventuellement, à d'autres Sociétés.*

La masse des constructions que le G.R.O.P. III ou les bénéficiaires des rétrocessions sus-visées édifieront sur ces terrains constitue à l'encontre de la division de propriété que provoqueront les ventes projetées desdits terrains, une unité d'ensemble. Cette unité et le respect des règles d'urbanisme et des obligations générales édictées tant par l'Administration que par l'un des documents visés au § II qui précède, imposent la constitution de servitudes réciproques de caractère réel entre les fonds intéressés, l'édification et la prise en charge d'équipements communs, la définition des servitudes d'intérêt collectif et du cadre juridique dans lequel ils seront assurés.

Par exception au principe d'unité d'ensemble, les parcelles qui seront cédées à des Collectivités Publiques en vue soit de l'édification des locaux destinés à l'affectation immédiate et directe aux usagers d'un service public, ou destinées à des équipements publics, tels que réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, espaces verts non privatifs, ou qui supporteront de tels équipements, seront de plein droit soustraites à l'application des dispositions faisant l'objet des présentes à compter du jour où interviendra la transfert de propriété, pour les parcelles destinées à l'édification de bâtiments, ou à compter du jour de leur prise en charge par la Commune pour les parcelles comprenant des équipemen publics.

Au cas où les bâtiments construits sur les parcelles dont il est traité au paragraphe précédent, ne jouiraient pas quant à leur accès, alimentation en eau, électricité, chauffage, égouts, télédistribution, d'une complète autonomie à l'égard des équipements communs et des services d'intérêt collectif permettant d'assurer l'entretien de la voirie, la distribution de l'eau potable, de l'électricité, d'égouts et de télédistribution, une convention entre les parties interviendrait pour déterminer les modalités de participation aux frais d'utilisation et d'entretien de ces équipements communs, tant que ceux-ci ne seraient pas pris en charge par la Collectivité concernée.

Les présentes ont pour objet :

- La constitution de ces servitudes en ce qu'elles grèvent les terrains étant la propriété du G.R.O.P. III,

- La définition des équipements communs et des services d'intérêt collectif, la répartition des charges y afférentes entre les futurs îlots de propriété.

- Le cadre juridique dans lequel seront assurées la création et la propriété des équipements communs et la prise en charge des services d'intérêt collectif.

CECI ETANT EXPOSE, le comparant ès-qualités, stipule :

T I T R E I

SERVITUDES RECIPROQUES

ARTICLE I

ESPACES LIBRES

Les parties non construites qui seront comprises dans chacun des fonds résultant de la division de propriété, seront réservées à l'usage commun de tous les habitants de l'ensemble Immobilier de *TORCY - Les côteaux de Maubuée - 1ère tranche* , et plus spécialement à usage de parc, de terrains de jeux ou d'agrément, sauf si celles-ci ont fait l'objet d'une affectation privative en propriété ou en jouissance de la part des Sociétés réalisatrices lors de l'édification et de l'aménagement de leurs fonds respectifs.

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour les installations de la dalle de couverture du garage P4, sont assimilés à des parties non construites les divers aménagements sur les dalles des garages couverts.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'affectation des parties non construites telles que celles-ci aura été fixée par les Sociétés sus-visées, sans l'accord unanime des membres de l'Association Syndicale, dont il sera question ci-après.

Des installations pour le repos, les jeux et les loisirs, s'il en est aménagées, seront soumises aux mêmes dispositions; elles profiteront à tous les habitants de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Côteaux de Maubuée - 1ère tranche*, sans distinction si elles n'ont pas reçu d'affectation privative de la part des Sociétés sus-visées.

En raison des servitudes réciproques ainsi créées, les propriétaires ne devront pas clôturer leurs fonds respectifs à l'exception des espaces qui, conformément aux dispositions du premier alinéa ci-dessus, seront affectés aux jardins à usage privatif attenant à des appartements en pied d'immeubles ou à des pavillons.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la prise en charge par la Commune de TORCY ou par tout autre établissement public de tout ou partie de ces espaces libres, qui, à compter de la date de prise en charge, seront soumis aux règlements municipaux.

ARTICLE 2

SERVITUDES AEDIFICANDI

Malgré les dispositions précédentes, chacun des propriétaires des fonds sus-désignés, conservera le droit d'édifier sur son terrain, toutes les constructions qui sont ou pourront être autorisées ultérieurement par les autorités administratives compétentes.

Au cas où ces constructions seraient susceptibles de grever le fonds voisin de servitudes de prospect ou de vue, de telles servitudes pourront être créées dans la mesure où elles se révèleront indispensables à la réalisation de la construction projetée.

ARTICLE 3

VOIES DE CIRCULATION

AIRES DE STATIONNEMENT

Les voies de circulation, qu'elles soient principales ou secondaires, les allées piétons, les passages couverts ou non, les dalles piétonnières, les aires de stationnement pour les voitures automobiles, y compris celles qui pourraient éventuellement être aménagées sur les dalles des garages souterrains, à l'exception des garages ou emplacements de stationnement faisant explicitement l'objet d'une propriété et d'une jouissance privative, sont à l'usage commun de tous les habitants de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche.*

Ceci ne met toutefois pas d'obstacle au classement suivant la procédure règlementaire de certaines ou de l'ensemble de ces voies ou de ces emplacements dans le domaine public national départemental ou communal. Il est, à ce propos, ici fait observer que les voies principales édifiées sur les parcelles cadastrées Section AI, numéros 17 et 30 seront cédées gratuitement à l'Association Syndicale dont il sera question ci-après, et que celle-ci devra les remettre à la Collectivité Publique concernée à la première demande de celle-ci.

Les aires de stationnement ne peuvent être utilisées que pour le stationnement temporaire des véhicules en état de marche à l'exclusion des camions, camionnettes, remorques, caravanes, et bâteaux. Les contrats de location devront rappeler cette condition.

ARTICLE 4

CANALISATIONS - RESEAUX DIVERS

Les canalisations et réseaux divers, tant souterrains qu'aériens sont, soit à l'usage commun de l'ensemble immobilier de *TORCY -Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche,* soit à l'usage de certains des bâtiments seulement.

Il est créé pour permettre l'utilisation commune de ces canalisations et réseaux toutes les servitudes nécessités pour l'existence, le maintien, l'usage, la conservation et même le déplacement desdites canalisations. Chaque fonds sera au regard de ces servitudes réciproquement fonds dominant et fonds servant.

ARTICLE 5

AFFICHAGE - PUBLICITE

Sous réserve des dispositions du cahier des charges, visé au § II "C" de l'exposé qui précède, l'affichage et la publicité ne sont pas interdits dans l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche.* Ils ne pourront toutefois être réalisés qu'en accord avec d'unepart, l'Architecte de l'ensemble immobilier, ou, à défaut, l'Architecte Voyer, et, d'autre part, la Société mandatée pour gérer les équipements communs avant constitution de l'Association Syndicale dont il sera question ci-après, ou l'agrément de celle-ci lorsqu'elle sera en activité.

Les emplacements fixés de la manière ci-dessus seront choisis de façon à concourir à l'animation des lieux et à ne nuire ni à l'esthétique ni à la tranquillité des habitants.

Toutefois, le Groupement d'Intérêt Economique des Sociétés immobilières de construction constituée avec la participation de la S.C.I.C. (G/S.C.I.C.) conservera le droit de faire la publicité permettant l'achèvement de la commercialisation de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les coteaux de Maubuée - 1ère tranche.*

ARTICLE 6

TELEDISTRIBUTION

L'ensemble immobilier de *TORCY - Les coteaux de Maubuée - 1ère tranche* - est desservi par le réseau de télédistribution de Marne la Vallée.

Tous les bâtiments devront obligatoirement se raccorder à ce réseau et aucun dispositif particulier ne sera permis.

Les servitudes ci-dessus afférentes aux canalisations et réseaux divers s'appliqueront également au réseau de télédistribution et ses accessoires.

Des phases provisoires de travaux étant rendues obligatoires par le déroulement par tranches, des antennes provisoires peuvent être implantées sur divers bâtiments.

ARTICLE 7

A L A R M E S

Les différentes loges de gardiennage de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche,* peuvent, pour des raisons de sécurité, être raccordées aux divers réseaux d'alarme dudit ensemble immobilier, en conséquence, toutes les loges de l'ensemble immobilier sont grevées d'une servitude conforme à leur destination au profit de tous les bâtiments édifiés et comportant de telles alarmes dans cet ensemble immobilier. Les servitudes ci-dessus, afférentes aux canalisations et réseaux divers s'appliqueront également au réseau et équipements assurant le fonctionnement des alarmes.

Tout différend qui pourrait survenir à ce propos sera réglé par le Président de l'Association Syndicale visée ci-avant.

ARTICLE 8

DALLE DE COUVERTURE DU GARAGE SOUTERRAIN P4

Ainsi qu'il a été dit ci-avant et conformément aux dispositions du cahier des charges précité, des installations pour le repos, les loisirs et les jeux sont édifiés sur la dalle de couverture du garage souterrain P4, à l'usage commun de tous les habitants sans distinction ; outre ces aménagements, cette dalle supportera un terrain de sport formant une annexe du gymnase édifié sur la propriété voisine. Ces installations seront remises au Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle de MARNE LA VALLEE - Val Maubuée (S.C.A.) à la première demande de celui-ci.

Dès que ces installations lui auront été remises, le S.C.A. en assurera l'entretien et les réparations grosses et menues de manière à les maintenir en parfait état d'esthétique et d'utilisation. Dans l'éventualité où ces installations ne seraient pas remises au S.C.A., c'est l'Association Syndicale qui en assurera la gestion.

Dans tous les cas, le ou les propriétaires ou leurs ayants-droit des garages ont l'obligation de maintenir ladite dalle en tant que gros-oeuvre en bon état et à leurs frais exclusifs. Ils feront leur affaire de l'étanchéité de cette dalle sauf si les dégradations surviennent du fait des installations communes en surface ; dans ce cas, les frais et charges en résultant seront à la charge soit du S.C.A. si les installations lui ont été remises, soit de l'Association Syndicale visée ci-avant.

ARTICLE 9

LOCAL COLLECTIF RESIDENTIEL

Conformément aux dispositions du cahier des charges précité,

il est prévu d'édifier dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, des locaux collectifs résidentiels à l'usage notamment de tous les habitants dudit ensemble immobilier. Ces locaux seront gérés par l'Organisme responsable de la gestion des locaux collectifs résidentiels auquel G.R.O.P. III a été tenu d'adhérer.

Les engagements pris à ce propos par G.R.O.P. III seront transmis à l'Association Syndicale dès que celle-ci sera créée et au plus tard lorsque G.R.O.P. III ne sera plus propriétaire dans l'ensemble immobilier.

ARTICLE 10

EAU POTABLE

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, un comptage d'eau potable par fonds.

ARTICLE 11

RESEAU D'EAU INCENDIE

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, un réseau d'eau incendie public.

ARTICLE 12

ARROSAGE DES ESPACES VERTS

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, des points d'eau pour l'arrosage des espaces verts avec comptage particulier pris en sous comptage des services généraux par un contrat de comptage location-entretien ; ces compteurs seront relevés à l'initiative de l'Association Syndicale, la consommation répartie entre chaque propriétaire au titre des charges communes.

ARTICLE 13

ECLAIRAGE DES VOIES ET DES ESPACES VERTS

Les voies principales de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, édifiées sur les parcelles AI, numéros 17 et 30 seront éclairées par le réseau d'éclairage public communal.

Les voies secondaires et les espaces verts de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, seront éclairées par un réseau privé propre à l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*.

ARTICLE 14

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Ainsi qu'il est dit aux termes de l'annexe visée dans l'exposé qui précède et relative à la collecte des ordures ménagères en

containers dans les logements, cette collecte s'effectuera par les services concernés, à partir de points de ramassage prévus dans l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, et dans les conditions fixées par ladite annexe. Ces containers, à la charge de chaque propriétaire dans ledit ensemble immobilier, ne font pas partie des équipements communs.

ARTICLE 15

LOCAUX DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les locaux des équipements publics, tels que transformateurs E.D.F., poste de détente G.D.F., répartiteur P.T.T. notamment , qui se trouveront dans des bâtiments ou sur des parcelles non cédées à ces Administrations, leur seront donnés à bail renouvelable ou feront l'objet de conventions de servitudes.

ARTICLE 16

DUREE DES SERVITUDES

Toutes les servitudes constituées par les présentes auront un caractère réel et non personnel, elles profiteront à tous les fonds et les grèveront sans distinction.

Toutefois, la durée en sera expressément limitée :

- pour celles profitant spécialement à certains bâtiments, telles notamment les servitudes non aedificandi pour assurer prospect et vue à la durée même de ces bâtiments.

- pour toutes autres de caractère plus général, à la durée de celui des bâtiments de l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche* - qui sera le dernier démoli, ou jusqu'à la disparition totale de leur objet.

T I T R E I I

DEFINITION DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVICES D'INTERET COLLECTIF REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

ARTICLE 17

LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs, sont :

- Les appareils permettant l'éclairage des voies privées, espaces verts, emplacements de stationnement non privatifs et de toutes les parties extérieures aux divers bâtiments et non attenants à ceux-ci sauf les entrées d'immeuble branchées sur l'éclairage public.

- L'installation de voirie, les aménagements sur les dalles des garages (sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour le garage P4), les emplacements de stationnement non privatifs, les espaces verts à l'exclusion des parcelles qui pourront être closes ainsi qu'il a été dit ci-avant.

- Toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, comme d'évacuation extérieures aux bâtiments.

- Le réseau de télédistribution et ses accessoires.

- Les installations communes de jeux, d'agrément et de repos.

- Les locaux collectifs résidentiels.

- Les locaux de collecte des ordures ménagères.

- Le réseau incendie et ses équipements.

- Les prises d'arrosage des espaces verts et leurs équipements.

- Les éléments décoratifs, et d'une façon générale, tout autre équipement ou aménagement profitant à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

ARTICLE 18

LES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

- L'entretien de la voirie, des aménagements sur les dalles des garages (sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour le garage P4)et des emplacements de stationnement non privatifs, des canalisations, des espaces verts, des installations communes de jeux, d'agrément et de repos, des locaux collectifs résidentiels, des locaux de collecte des ordures ménagères, des réseaux de distribution d'eau et leurs équipements, des éléments décoratifs et d'une façon générale, de tout équipement ou aménagement profitant à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

- La fourniture d'électricité aux appareils permettant l'éclairage des voies privées, espaces verts, emplacement de stationnement et des parties extérieures aux divers bâtiments et non attenants à ceux-ci.

- La distribution d'eau pour les espaces verts et les bouches d'incendie.

- Le gardiennage des espaces communs, le cas échéant.

ARTICLE 19

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Provisoirement et jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche,* ci-dessus désigné, l'installation des équipements communs et les services d'intérêt collectif seront assurés par G.R.O.P. III comme il est dit ci-après tant pour lui-même que pous les propriétaires des îlots dont l'aliénation est projetée.

Jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche, G.R.O.P. III* procèdera seul à la répartition entre les divers propriétaires intéressés des charges communes et des frais qu'il aura engagés pour la gestion des équipements communs y compris les frais de gestion eux-mêmes évalués à trois cinquante pour cent (3,50%) hors taxes des dépenses effectives. Il règlera cette répartition de la manière qui lui paraîtra la plus équitable, en assurera le recouvrement puis le paiement pour le compte de tous.

Pour permettre d'assurer la trésorerie de cette gestion, G.R.O.P. III procèdera auprès des divers propriétaires intéressés, à des appels de fonds provisionnels. Ces appels seront trimestriels. Leur montant sera fixé en fonction des prévisions de dépenses y compris les frais de gestion. La régularisation s'effectuera une fois par an.

Après achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche, G.R.O.P. III* devra, tant pour lui-même que pous les autres propriétaires dans l'ensemble immobilier, abandonner la gestion des équipements communs qui n'auraient pas été remis à cette date au S.C.A. ou à tout autre établissement public, à l'Association Syndicale dont il va être ci-après question et lui transmettre la charge d'assurer les services d'intérêt collectif.

ARTICLE 20

M A N D A T

Chacune des ventes à réaliser vaudra de la part de l'acquéreur mandat à G.R.O.P. III de réaliser les équipements communs, d'assurer les services d'intérêt collectif, de répartir les charges communes qui en seront la conséquence entre les propriétaires intéressés, de les recouvrer et de les acquitter et, après achèvement de l'ensemble immobilier, d'abandonner à l'Association Syndicale dont il sera ci-après question, la propriété des parcelles cadastrées AI, numéros 17 et 30 des assiettes des voies principales, la gestion des équipements communs qui n'auraient pas été remis à cette date à la commune de TORCY ou à tout autre établissement public et lui transmettre la charge d'assurer les services d'intérêt collectif non encore assurés par la Commune.

Dans le cadre de ce mandat, G.R.O.P. III aura la possibilité de passer avec toutes les collectivités publiques intéressées, toute convention permettant le transfert de propriété à ces dernières des équipements communs ou parties d'équipements communs.

G.R.O.P. III aura également la possibilité de se substituer toute autre Société ou Organisme pour la gestion des équipements communs et la charge des services d'intérêt collectif et ce, jusqu'à constitution de l'Association Syndicale visée ci-après.

Ce mandat sera pendant toute sa durée irrévocable comme étant consenti dans l'intérêt commun des mandant et mandataire.

T I T R E I I I

ASSOCIATION SYNDICALE ENTRE LES PROPRIETAIRES

ARTICLE 21

CONSTITUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE

Au plus tard, lorsque compte tenu des obligations d'urbanisme et de celles générales imposées par l'Administration, l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche*, ci-dessus désigné pourra être considéré comme achevé et qu'au moins un syndicat de copropriété sera constitué, il existera entre les propriétaires intéressés une Association Syndicale qui sera régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq modifiée et les statuts ci-après.

La constitutiondéfinitive de ladite Association résultera suffisamment d'une déclaration faite en la forme authentique par le représentant de la Société mandatée comme il est dit ci-dessus constatant cet achèvement. Cette déclaration comportera transfert de la gestion à l'Association Syndicale des équipements communs avec le bénéficie des contrats y attachés et prise en charge par elle des services d'intérêt collectif sous réserve des dispositions précédentes.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, les propriétaires intéressés pourront néanmoins décider à l'unanimité de donner naissance à ladite Association Syndicale avant le complet achèvement de l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche* pour lui faire prendre en charge certains équipements déterminés. Cette constitution anticipée sera constatée par une déclaration conjointe faite en la forme authentique par les propriétaires intéressés par lesdits équipements.

S T A T U T S

CHAPITRE I

FORMATION - DENOMINATION

OBJET - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1er

FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, et les lois qui l'ont modifiée, le décret du dix huit décembre mil neuf cent vingt sept et les présents statuts.

Tout propriétaire ou copropriétaire, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

ARTICLE 2ème

DENOMINATION

L'Association Syndicale est dénommée : *"ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE TORCY- LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche.*

ARTICLE 3ème

O B J E T

Elle a pour objet :

- La propriété des parcelles cadastrées Section AI, numéros 17 et 30 supportant les voies principales (en attendant le classement de ces voies) dans le domaine public.

- L'établissement, la gestion, l'entretien, le remplacement et éventuellement, le déplacement de tous les équipements communs à l'ensemble immobilier, et non remis à la Commune ou à tout autre établissement public.

- La charge d'assurer tous les services d'intérêt collectif non assurés par la Commune.

- La décision et l'exécution de tous travaux en vue d'assurer à l'ensemble des utilisateurs une jouissance de leurs droits aux services d'intérêt collectif aussi complète que possible.

- La conclusion de tous traités et marchés à passer avec toutes entreprises pour la fourniture normale et régulière des services d'intérêt collectif.

- La répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale.

- Le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

- Et, d'une façon générale, le règlement de toutes les difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages communs.

Etant ici précisé que l'Association Syndicale a la gestion des équipements communs. Cette gestion s'exercera quant aux charges (réparations grosses et menues, entretien et remplacements, responsabilité) dans les mêmes conditions que celles d'un propriétaire.

ARTICLE 4ème

S I E G E

Son siège est fixé dans l'ensemble immobilier.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'un des bâtiments desservis par simple décision du Président de l'Association Syndicale.

ARTICLE 5ème

D U R E E

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

CHAPITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 6ème

P O U V O I R

L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les

conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

Elle peut également modifier les présents statuts.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte aux droits d'utilisation des ouvrages communs reconnus à tous les syndicataires et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote, sauf décisions prises à l'unanimité des associés.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association Syndicale même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 7ème

COMPOSITION

L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants.

Il est précisé à cet égard, que si les unités de propriété soumises aux présents statuts font l'objet de copropriété conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ce sont les syndics qui représentent les copropriétaires à l'Assemblée Générale.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun.

Les membres de l'Assemnlée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée. Les mandats se donnent par écrit.

ARTICLE 8ème

CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit deux fois par an à la diligence du Président. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire. Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par la moitié au moins des membres de l'Assemblée.

Les convocations sont adressées au moins un mois avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées au Syndicataires ou à leurs

représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

ARTICLE 9ème

Q U O R U M

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicataires présents ou représentés est supérieur à la moitié de l'ensemble des syndicataires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 10ème

V O I X

Les membres de l'Assemblée Générale disposent de un million de voix. Celles-ci sont réparties entre les syndicataires de la manière suivante :

- pour les bâtiments édifiés par chacun d'eux ou qui sont leur propriété, au prorata de la surface habitable, les garages étant pondérés à 50%.

La surface des locaux à vocation sociale et culturelle n'est pas prise en compte pour le calcul des voix de chaque syndicataire.

Il est ici précisé qu'en ce qui concerne le réseau de télédistribution, si cette prestation n'est pas réglée dans le cadre d'un contrat entre la Société chargée de cet équipement et chaque fonds desservi, le nombre de voix pris en compte sera proportionnel au nombre d'appartements de chaque fonds.

Les immeubles qui feront l'objet de copropriété dans les termes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq sont représentés de droit par leur syndic. Le règlement de copropriété est inopposable à l'Association Syndicale, notamment dans le cas où il subordonnerait le vote du Syndic à une consultation préalable de l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic d'une unité de copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente.

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis du Syndicat.

Le Syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

ARTICLE 11ème

VOTES PARTICULIERS

Certains éléments d'équipements ou certaines prestations n'intéressant qu'une partie des syndicataires, toute question les concernant mise à l'ordre du jour d'une Assemblée sera débattue et votée par les seuls intéressés, chacun disposant du même nombre de voix que celui déterminé comme il est dit à l'article 10 totalisées pour l'ensemble des intéressés.

ARTICLE 12ème

MAJORITE

Les résolutions sont prises à la majorité des voix des membres présents à l'Assemblée ou représentés.

Toutefois, la décision d'entreprendre des ouvrages ne présentant pas le caractère de travaux d'entretien devra être prise à la majorité des membres de l'Assemblée Générale représentant au moins les trois/quarts des voix.

ARTICLE 13ème

TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'Assemblée est présidée par l'un des syndicataires ou le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le Président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire qui peut être choisi même en dehors des syndicataires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des syndicataires présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le Secrétaire; elle doit être communiquée à tout syndicataire le requérant.

ARTICLE 14ème

DELIBERATION

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Les votes ont lieu au bulletin secret.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux syndicataires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Une simple copie est remise sous pli simple aux syndicataires présents à l'Assemblée ou représentés.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

CHAPITRE III

PRESIDENT

ARTICLE 15ème

NOMINATION - REVOCATION

REMUNERATION - DEMISSION

Le Président de l'Association Syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndicataires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, la durée de sa fonction ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le Secrétaire.

ARTICLE 16ème

ATTRIBUTIONS

Le Président est l'Agent Officiel de l'Association Syndicale.

Il assure le fonctionnement des services d'intérêt collectif, l'administration courante et l'entretien des équipements communs, la représentation de l'Association Syndicale en justice, ainsi que pour tous actes juridiques en général.

Il fixe le montant des provisions à verser pour les frais et charges prévus au Chapitre V.

Il détient l'encaisse; il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux au nom de l'Association Syndicale.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres de l'Association Syndicale et en assure la conservation.

§ 1 - *ENTRETIEN DES OUVRAGES COMMUNS* -

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux Syndicataires, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale des Syndicataires. Les propriétaires remettent à l'Association Syndicale, entre les mains du secrétaire, une provision égale à la somme prévue. Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale.

Le Président peut également faire exécuter, sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée Générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à la charge pour lui de réunir une Assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux; faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'Entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui-ci qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par l'Association Syndicale, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée Générale des syndicataires.

Les syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu

des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale.

§ 2 - *REPRESENTATION DU SYNDICAT EN JUSTICE ET POUR LES ACTES JURIDIQUES* -

Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains syndicataires.

Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée Générale. Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale.

Dans le cas où un syndicataire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dûes.

Le président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

§ 3 - *MONTANT DES PROVISIONS POUR FRAIS ET CHARGES* -

Le Président fixe une provision annuelle dont le montant sera déterminé par référence aux dépenses engagées l'année précédente. La répartition de cette provision sera fait conformément à l'article 19ème ci-après.

Avec les provisions qu'il reçoit des syndicataires, il assure le paiement notamment des entreprises chargées de la fourniture des services d'intérêt collectif et les cotisations d'assurances.

La régularisation interviendra à la fin de chaque année en fonction des dépenses effectives et des acomptes déjà payés.

CHAPITRE IV

SECRETAIRE

ARTICLE 17ème

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION - DEMISSION

Le Président est assisté par un secrétaire qu'il choisit lui-même parmi ou en dehors des syndicataires.

Le secrétaire assure l'intérim du Président en cas de vacance de l'emploi.

La durée de sa fonction ne peut être supérieure à trois ans. Elle peut être reconduite, l'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir le Président trois mois à l'avance.

CHAPITRE V

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 18ème

DEFINITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent :

- Les dépenses nécessaires à l'exploitation normale des ouvrages communs et à la délivrance des services d'intérêt collectif les cotisations d'assurance.

- Les frais d'entretien.

- Les grosses et menues réparations, et le cas échéant, le remplacement des installations communes.

- Les frais nécessités par la gestion de l'Association Syndicale ainsi que la rémunération du Président et du Secrétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un tiers dont l'un de ceux-là est légalement responsable.

ARTICLE 19ème

REPARTITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les syndicataires proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Assemblée Générale selon la nature desdits frais et charges.

Les frais et charges dont profitent certains propriétaires seulement, sont répartis entre les syndicataires intéressés propor-

tionnellement au nombre de voix dont ils disposent pour les votes spéciaux dont il a été question à l'article 11 ci-dessus.

ARTICLE 20ème

RECOUVREMENT

Les sommes dûes à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrés par le Président.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le Syndicataire qui n'est pas à jour dans le paiement des sommes mises à sa charge cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale.

Les intérêts courent sur les sommes dûes par lui au taux légal majoré de moitié.

En outre, et au même cas, l'Association Syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes les Sociétés ou Syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents, et en particulier, elle se trouve subrogée au droit de tous syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. En outre, au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le Syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale, de telle sorte que celle-ci pourra, à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le Syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant du paiement des charges mises à son compte, que du paiement des charges de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des charges arriérées dûes par ses auteurs.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21ème

CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quel-

conque de ses objets, un Syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un Syndicataire.

ARTICLE 22ème

MODIFICATIONS - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'Association pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 9ème et 12ème.

La dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'Assemblée ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois/quarts de tous les syndicataires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

1°) - Disparition totale de l'objet défini à l'article 3ème.

2°) - Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 23

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires des parcelles incluses dans l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche,* objet des présentes, demeureront soumis pour tous les effets des dispositions ci-dessus, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation desdites parcelles.

A défaut d'élection de domicile spécial, chacun d'eux sera réputé avoir élu domicile à l'adresse du local d'habitation ou commercial lui appartenant dans ledit ensemble immobilier.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au Bureau des Hypothèques compétent.

M E N T I O N

Mention des présentes sera faite dans chaque acte ayant pour objet de constater une mutation de propriété de biens ou droits

immobiliers faisant partie de l'immeuble ci-dessus désigné.

Par l'effet de chaque mutation, le nouveau propriétaire sera subrogé aux droits et actions du précédent propriétaire et sera tenu aux obligations résultant des présentes; chaque nouveau propriétaires sera de droit membre de l'Association Syndicale dont il a été ci-dessus question.

Fait et passé à CRETEIL,

9, Rue Louis Blériot (Val de Marne).

Dans les Bureaux de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le sept avril

CAHIER DES CHARGES - PREMIERE TRANCHE

S O M M A I R E

TITRE I

. Conditions générales

TITRE II

. Obligations d'EPAmarne

TITRE III

. Obligations du Groupement

Chapitre I Dispositions générales

Chapitre II Obligations relatives au terrain

Chapitre III Obligations du Groupement relatives aux aménagements d'infrastructures

Chapitre IV Obligations du Groupement relatives à certains équipements de superstructures

Chapitre V Obligations du Groupement relatives aux travaux

TITRE IV

. Dispositions particulières relatives à la réalisation des équipements publics.

TITRE I

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I

OBJET DU PRESENT CAHIER

Le présent cahier des charges est annexé à la convention particulière définissant les modalités de cession des terrains de la première tranche de l'unité B et C des Coteaux de Maubuée.

Il détermine en particulier les obligations et prescriptions techniques à la charge du Groupement.

Il a été établi sur la base du cahier des charges annexé à la Convention type signée entre EPAmarne et le Groupement, le 23 juin 1975.

ARTICLE 2

MODIFICATION

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges feront loi entre EPAmarne et le Groupement. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'accord d'EPAmarne et du Groupement.

ARTICLE 3

DESIGNATION

Le terrain sur lequel porte la première tranche de l'unité B et C des Coteaux de Maubuée, représente y compris l'emprise des équipements publics, une superficie totale de 4 ha 37 a 80 ca à prendre dans deux parcelles désignées ci-dessous.

SITUATION		CADASTRE	
Commune	Lieudit	Section	Numéro
TORCY		D	737 p 786 p

P : partie

ARTICLE 4

SITUATION DES TERRAINS DE L'UNITE C

Partie la plus à l'est, elle présente une forme très homogène, une orientation Sud, Sud-Ouest avec en bordure le CD 128 et une surface relativement plate.

La fourchette d'altitude est de 96 m à 100 m NGF.

ARTICLE 5

MODIFICATIONS DE DETAIL DANS L'ASSIETTE DU TERRAIN CEDE

Jusqu'à réalisation intégrale de l'ensemble des travaux de viabilité et des équipements publics prévus pour chaque tranche de l'opération, le Groupement s'engage à accepter toute modification de détail à la délimitation du terrain cédé, pouvant entraîner une augmentation ou une diminution de la superficie du terrain, sans que ces modifications puissent nuire à l'utilisation du terrain pour le programme prévu.

Ces modifications ne pourront provoquer une révision du prix convenu et le Groupement sera tenu de souscrire à tout acte de régularisation qui pourrait être nécessaire, notamment en vue de la publicité foncière. Les frais résultant de ces modifications sont à la charge du demandeur.

ARTICLE 6

DELAIS D'EXECUTION

6.1. Le Groupement s'engage à respecter les délais d'exécution conformément à l'échéancier annexé à la convention particulière de cession.

6.2. Le Groupement devra présenter à EPAmarne la demande de permis de construire ou le projet de déclaration préalable à l'exécution des travaux, au plus tard 3 mois avant la mise à disposition du terrain.

6.3. Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongée d'une durée égale à celle durant laquelle le Groupement a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Groupement.

Les difficultés de financement, à l'exclusion de celles concernant les financements publics ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

6.4. La cession pourra être résolue de plein droit par décision d'EPAmarne notifiée par acte d'huissier, et sous délai d'un mois après un commandement d'exécution resté sans effet, en cas de dépassement du programme prévu à la convention particulière de cession, non autorisé par l'EPAmarne ou en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

Le Groupement aura droit, en contre-partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

1) - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles.

2) - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée, évaluée au jour de leur réalisation sans actualisation.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert d'EPAmarne étant l'administration des Domaines, celui du Groupement pouvant (si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation) être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'EPAmarne.

Tous les frais sont à la charge du Groupement.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, lorsque les bâtiments seront mis en chantier après versement par le Crédit Foncier, par le Sous-Comptoir des Entrepreneurs ou par la Caisse des Prêts H.L.M., de la première tranche du prêt consenti au titre de démarrage ou de préfinancement .

ARTICLE 7

DEFINITION DES LIENS ENTRE GROUPEMENT, ARCHITECTES, ET BUREAUX D'ETUDES

Le Groupement a inséré au dossier de réponse remis à l'EPAmarne, les copies du protocole d'accord ou des contrats passés entre le Groupement, les architectes et les bureaux d'études dont il s'est assuré le concours. Il présentera les contrats signés à l'EPAmarne.

Toute modification dans la mission de ces hommes de l'Art et techniciens ainsi que leur remplacement ou encore le concours d'un nouvel architecte ou bureau d'études ou d'un autre technicien, devra être soumise à l'accord préalable d'EPAmarne.

Copies des avenants aux conventions existantes ou de toute convention nouvelle lui seront remises dans les huit jours de la signature.

ARTICLE 8

DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE A EPAMARNE

Par décret n° 72.770 du 17 août 1972, EPAmarne a été chargé de procéder à toutes opérations de nature à faciliter l'aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (article 2).

a) *Infrastructure* :

Dans le cadre de cette mission générale, EPAmarne a été chargé par l'Etat, Ministère de l'Equipement, qui lui a délégué à cet effet la maîtrise d'ouvrage, de réaliser les infrastructures primaires de voirie dans la Ville Nouvelle.

b) *Superstructure* :

Le S.C.A. (Syndicat Communautaire d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée - Val Maubuée) a délégué la maîtrise d'ouvrage de ces équipements à EPAmarne, conformément à la convention passée le 26 Avril 1973 prise en application des dispositions du décret n° 71 896 du 27 octobre 1971 et de la convention type annexée à ce décret.

ARTICLE 9

COLLABORATION ENTRE LE GROUPEMENT ET EPAMARNE

9.1. EPAmarne aura accès aux plans et documents techniques de toute nature, qu'il lui sera nécessaire de consulter pour vérifier que les différentes clauses tant du présent cahier des charges que de l'ensemble des conventions, contrats ou autorisations administratives liant le Groupement et la puissance publique sont respectées.

9.2. Le Groupement s'engage à communiquer à EPAmarne d'une façon générale tous les plans et documents qui seraient de nature à apporter des précisions utiles, sans préjudice de ceux qu'EPAmarne pourrait en outre exiger du Groupement, en fonction des demandes des Administrations concernées.

9.3. Le Groupement s'engage à ce que les documents figurant dans les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables à la construction et qui seront communiqués à EPAmarne préalablement à leur dépôt officiel, soient conformes aux plans approuvés par EPAmarne.

9.4. L'EPAmarne aura accès au chantier et aura toute liberté et toute facilité pour procéder aux relevés statistiques et topographiques qu'il estimera nécessaires. EPAmarne s'interdit de donner tout ordre aux entreprises sur les chantiers.

9.5. Le Groupement communiquera à EPAmarne le double des pièces adressées à la Direction Départementale de l'Equipement concernant les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables à la construction ainsi que les demandes de financement, les déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement des bâtiments d'habitation.

9.6. Le Groupement s'engage à communiquer périodiquement à EPAmarne ou à toute personne morale dûment mandatée, les renseignements statistiques qui lui seront demandés concernant :

- Les caractéristiques des logements construits par ses soins,
- Le rythme de leur commercialisation,
- Les caractéristiques des occupants de ces logements.

Le contenu précis de ces renseignements et les modalités de transmission seront définis ultérieurement par EPAmarne, en liaison avec les organismes intéressés.

EPAmarne s'engage à ce qu'aucun renseignement concernant une opération particulière ne soit diffusé, sans l'accord express du Groupemer

ARTICLE 10

OBLIGATION DES SOUS-ACQUEREURS ET LOCATAIRES

En cas de vente, partage, location par le Groupement du terrain cédé avant exécution des programmes prévus, dans les conditions déterminées à l'article 28 ci-dessous, les cahiers des charges annexés à ces actes de vente ou de location devront être soumis à l'agrément d'EPAmarne.

Ces cahiers des charges devront obligatoirement comporter une clause prévoyant les délais dans lesquels l'acquéreur, le locataire, ou l'attributaire sera tenu sous peine de résolution de plein droit de la vente, de la location ou de l'attribution à la requête du Groupement de déposer son projet de construction ou d'aménagement et édifier ou achever les constructions prévues, de manière à respecter les obligations imposées au présent cahier des charges.

TITRE II

OBLIGATIONS D'EPAMARNE

ARTICLE 11

OBLIGATIONS D'EPAMARNE

EPAmarne sera tenu à toutes garanties ordinaires et de droit.

Il subroge le Groupement dans tous ses droits ou actions de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

ARTICLE 12

BORNAGE

EPAmarne procédera préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. Il se réserve le droit d'effectuer cette opération en deux temps, dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers, empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façade. Dans ce cas, il fera procéder au bornage ou au piquetage de chacun des sommets de la parcelle. Les sommets ainsi piquetés seront doublés par un second piquet rejeté à une distance connue (2 à 4 m) sur la limite séparative.

Dès achèvement des travaux de voirie ou réseaux en bordure du terrain EPAmarne fera mettre en place les bornes définitives en façade de parcelles.

Le Groupement pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement, acte de cette opération ; d'autre part, le Groupement aura un délai d'un mois à dater du jour de la signature de l'acte authentique de cession pour adresser à EPAmarne toute réclamation concernant la non conformité des dimensions ou de la surface du terrain borné avec le plan qui a été joint à l'acte de cession. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue par l'EPAmarne, le Groupement faisant sa perte ou son profit des manques ou des excédents de surface qui pourraient exister.

Le Groupement sera responsable de la conservation des bornes et des piquets qui pourraient être placés au préalable, et notamment des bornes du canevas topographique, à dater du jour de la signature de l'acte de cession ou du jour où il pénètrera sur les lieux si l'autorisation lui en était donnée avant la signature de l'acte authentique. Les bornes non conservées seront réimplantées aux frais du Groupement.

Cependant, si l'implantation d'une ou de plusieurs bornes provoquait une gêne certaine à l'utilisation normale du terrain, le Groupement devrait le notifier à EPAmarne qui s'engage à la faire déplacer.

ARTICLE 13

TRAVAUX A LA CHARGE D'EPAMARNE

A) - *VOIRIE, RESEAUX DIVERS*

EPAmarne s'engage à réaliser lui-même ou à faire réaliser à l'extérieur du périmètre des terrains cédés, la desserte en voirie et réseaux divers, ainsi que certains réseaux implantés à l'intérieur du périmètre, qui feront l'objet d'une servitude.

Les remises en état des sols sont à la charge d'EPAmarne.

A.1. Voirie

EPAmarne réalisera ou fera réaliser :

a) Voirie primaire Nord (V.P.N.)

b) Voie primaire ouest (V.P.O.)

c) Voie Y.7 : ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire

d) Voie X.10 : ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire

e) Voie X.6 : (liaison organique) ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire.

Pour X.6, les raccordements des voies tertiaires seront réalisés par EPAmarne jusqu'en limite d'emprise du terrain d'assiette de l'opération au fur et à mesure de son utilisation.

Les aménagements définitifs de voie X.6 comprenant notamment les aménagements qualitatifs, seront réalisés par EPAmarne, lorsque les travaux des îlots riverains réalisés par le Groupement seront en voie d'achèvement.

A.2. Réseaux

. *Assainissement*

EPAmarne réalisera :

- Un ensemble de collecteurs eaux usées et eaux pluviales périphériques à l'opération et dont les tracés se situent le long des voies X.6, X.10, CD 128 et V.P.N. Les collecteurs eaux usées et eaux pluviales sont réalisés sous X.10 et le CD 128.

- Les plans d'eau permettant la régulation de l'écoulement des eaux pluviales désignés sous le nom de plan d'eau III et plan d'eau IV.

EPAmarne réalisera également la chambre de dessablement implantée au nord de l'opération, le long de la V.P.N.

EPAmarne réalisera les branchements des collecteurs EU et EP tertiaires à l'intérieur des emprises de X.6.

. *Eau potable*

EPAmarne réalisera les conduites du réseau haut service sous X.6 et X.10.

En ce qui concerne la voie X.6, EPAmarne réalisera les branchements des conduites tertiaires à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6 jusqu'à la limite du terrain d'assiette. La pression d'alimentation sera de 6 ou 7 bars au niveau des conduites.

. *Electricité*

EPAmarne réalisera le réseau moyenne tension implanté le long des voies X.6, X.10 et CD 128, ainsi que les branchements des réseaux tertiaires à l'intérieur des emprises de la voie X.6.

. *Gaz*

Sans objet.

. *Téléphone (conduites multitubulaires)*

EPAmarne réalisera le Génie Civil des réseaux (chambres de tirage, fourreaux) sous les voies X.6, Y.7, X.10, CD 128 et les branchements des réseaux tertiaires à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6.

. *Télédistribution*

EPAmarne réalisera les équipements nécessaires aux liaisons bidirectionnelles et unidirectionnelles sous les voies X.6, X.10, CD 128, les branchements à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6 ainsi que les liaisons bidirectionnelles à l'intérieur des terrains cédés qu'EPAmarne jugera utile de réaliser.

. *Chauffage urbain*

Sans objet.

B) - *ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES*

EPAmarne réalisera :

- les aménagements de superstructures (mobilier urbain, arrêts d'autobus) et les aménagements qualitatifs des voies X.6, X.10 et CD 128

- les aménagements des abords du plan d'eau III.

- l'aménagement des parois verticales des berges du plan d'eau n° IV et l'aménagement des abords de ce même plan d'eau, d'une part sur la partie adjacente à la V.P.N., d'autre part sur la partie adjacente à X.6.

- certains mouvements de sol en bordure de la V.P.N. tels qu'ils figurent au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours. Ces mouvements de sol restant à une cote inférieure à la cote définitive des aménagements à réaliser par le Groupement.

C) - *AIRES DE STATIONNEMENT*

EPAmarne réalisera des aires de stationnement destinées aux visiteurs des équipements et espaces publics implantés en bordure du CD 128, X.10 et X.6. Ces aires de stationnement implantées en surlargeur de la chaussée sont limitées aux emplacements définis dans le dossier 4, du dossier de consultation. Les aires de stationnement ne viendront pas en déduction des places de stationnement dont la réalisation est imposée au Groupement.

TITRE III

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 14

DISPOSITIONS GENERALES

Le Groupement s'engage à :

- accepter sans réserve la forme et la configuration des terrains cédés.

- prendre possession des parcelles qui lui sont cédées dans l'état où elles se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie ni réserve concernant l'état du sol et du sous-sol, sauf à être conforme au plan 411 du dossier de concours.

- édifier les constructions suivant les dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiennent lieu. L'affectation des constructions devra être conforme au permis de constuire.

- supporter sans indemnité toutes les servitudes et passages de canalisations nécessaires à la desserte des terrains voisins de l'opération.

- respecter, dans la mesure où elles ne seraient pas reprises dans le présent cahier des charges, les dispositions contenues dans le volume 2, programme et objectifs du dossier de consultation pour l'opération "Côteaux de Maubuée" 2ème et 3ème phases.

ARTICLE 15

DISPOSITIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Sur les terrains cédés, le Groupement s'engage à réaliser les ouvrages et équipements, à l'exclusion des équipements publics visés à l'article IV de la convention de cession, mis à sa charge par le dossier de consultation 2ème phase et ses propositions faites dans le cadre de la consultation (2ème et 3ème phases) et acceptées par EPAmarne. Les constructions seront de qualité égale à celles prévues dans ces propositions.

ARTICLE 16

CONTROLE DES AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Avant toute étude, le Groupement devra se mettre en rapport avec les services techniques de l'EPAmarne, qui lui préciseront les emplacements exacts et les conditions techniques des branchements sur les réseaux publics.

L'étude des réseaux devra être menée en liaison avec les concessionnaires des services publics concernés.

Afin de permettre en particulier à EPAmarne de préciser les points de piquage des réseaux, le Groupement devra communiquer pour visa à l'EPAmarne, en principe avant de procéder à l'appel d'offres en tout cas au moins 15 jours avant le début des travaux, un dossier technique complet des voies et réseaux dont la réalisation lui incombe.

En vue de faciliter l'archivage et la cohérence des différents dossiers, le Groupement se rapprochera des services techniques d'EPA-marne pour connaître la définition et la présentation type des dossiers techniques.

Ces dossiers devront comporter :

- plans côtés des voies,
- profil en long,
- profil en travers et coupes,
- plans des fourreaux et réseaux passant sous ces voies et latéralement,
- plans de ramassage des ordures ménagères,
- un devis technique complet définissant la nature et la composition des ouvrages à réaliser,
- notes de calcul dans le cas des réseaux.

ARTICLE 17

PLANS DE RECOLEMENT

Les plans de recolement des réseaux et d'ouvrages seront établis à la diligence et pour le compte du Groupement, conformément aux dispositions de l'article 1.3.3. du cahier des prescriptions de chantier (annexé au présent cahier des charges).

ARTICLE 18

OBLIGATION D'ENTRETIEN DES OUVRAGES AMENAGEMENTS ET ESPACES LIBRES

L'entretien des ouvrages, aménagements et espaces libres à usage public non classés est à la charge du propriétaire du sol.

A défaut par le Groupement ou ses ayants-cause d'assurer le bon état d'entretien et de conservation des ouvrages, aménagements et espaces libres, EPAmarne, la collectivité publique ou leurs concessionnaires pourront y procéder aux frais risques et périls du Groupement, après mise en demeure par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet dans un délai d'un mois. En cas de contestation, l'autorisation pourra être donnée par simple ordonnance de référé.

ARTICLE 19

DROITS ET TAXES

Le Groupement supportera les charges, droits et taxes de toutes natures grevant le terrain cédé ou les ouvrages réalisés sur ledit terrain jusqu'à leur remise éventuelle aux collectivités locales.

ARTICLE 20

OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Le Groupement ou ses membres devront insérer dans les actes de cession à des tiers, l'obligation de maintenir aux locaux leur affectation. Au cas où ils auraient l'intention d'y apporter une modification, ils devront en informer EPAmarne ou l'organisme qui lui sera substitué, deux mois à l'avance, en vue de recueillir son autorisation, laquelle pourrait être refusée compte tenu du caractère des constructions ou des lieux avoisinants ou encore des dispositions du projet d'aménagement.

ARTICLE 21

ASSURANCES

Le Groupement devra à tout moment, sur simple demande d'EPAmarne, justifier de l'existence d'assurances en cours sur la totalité des ouvrages garantissant sa responsabilité civile et sa responsabilité professionnelle ainsi que celles de ses membres et celles des architectes, bureaux d'études, entrepreneurs et techniciens dont il se sera assuré le concours.

ARTICLE 22

PUBLICITE

EPAmarne se réserve l'exclusivité de la publicité sur les parties publiques ou classables de l'opération ainsi que sur les clôtures de chantier. Des autorisations à titre gratuit pourront cependant être données pour la publicité ayant trait à la commercialisation des ouvrages de l'opération elle-même tels qu'ils sont énumérés et décrits dans les différents documents contractuels.

La publicité établie en bordure des espaces publics ou classables devra recevoir l'accord préalable d'EPAmarne.

La publicité des logements ou ouvrages à commercialiser par le Groupement bénéficiant de la publicité générale faite au titre de la Ville Nouvelle, le Groupement est tenu d'apporter sous forme de fond de concours une participation forfaitaire à l'action publicitaire qui sera mise en place par EPAmarne. Cette participation qui sera exigée au début de chaque année pour l'ensemble des réalisations mises en chantier l'année précédente, est fixée à Fr 1,-- par mètre carré de surface hors oeuvre de logements, commerces et bureaux ; cette somme sera utilisée en concertation avec le Groupement.

ARTICLE 23

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Outre ses responsabilités civiles et pénales générales, le Groupement sera responsable du respect des dispositions légales et réglementaires concernant la protection contre l'incendie. Les projets du Groupement devront en particulier recevoir l'accord préalable des Services de la Protection Civile.

ARTICLE 24

TENUE GENERALE

Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été autorisés par le permis de construire. Dans chaque immeuble, le règlement d'occupation devra prévoir, en particulier, l'interdiction de séchage du linge aux fenêtres et sur les balcons. Aucun dépôt de boue, déchets, immondices ou ordures ne sera toléré à l'intérieur des terrains cédés au Groupement ni sur les terrains voisins.

Le Groupement s'interdit de sous-louer, sans l'agrément d'EPAmarne, pour publicité ou affichage, ou d'employer lui-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des bâtiments non expressément affecté à usage commercial ou professionnel, sauf pour les besoins de sa publicité promotionnelle concernant l'opération en cours de réalisation.

Les aménagements commerciaux extérieurs ne pourront être réalisés que conformément aux dispositions du plan masse général approuvé par EPAmarne.

De plus, une harmonie devra être établie entre les aménagements des terrains cédés et les abords des terrains voisins qui ne sont pas à la charge du Groupement ainsi qu'entre les principales circulations de piétons. EPAmarne assurera la coordination nécessaire.

Le Groupement proposera à EPAmarne qui la soumettra à l'accord des collectivités locales intéressées toute dénomination et numérotation de voies et places.

Les éléments du mobilier urbain devront être agréés par l'EPAmarne.

ARTICLE 25

RESERVATION DES LOGEMENTS

Le Groupement s'engage à louer, par priorité dans la limite de 15 % des logements H.L.M. locatifs construits et de 15 % pour les autres

catégories de logements locatifs construits, à des familles désignées par EPAmarne ou la personne morale que celui-ci se substituerait, appartenant à l'une des catégories ci-après :

- familles expropriées dans le cadre des opérations d'aménagement de la Ville Nouvelle,

- fonctionnaires, agents et ouvriers assurant le fonctionnement des services publics desservant la Ville Nouvelle,

- travailleurs indépendants, artisans ou salariés d'entreprises installés ou désirant s'installer dans la Ville Nouvelle.

Dans ce dernier cas, l'EPAmarne utilisera ce droit de réservation de préférence en faveur des salariés d'entreprises acceptant en contrepartie d'affecter directement ou indirectement au Groupement la contribution patronale au titre du 1 %.

A cet effet, le Groupement accordera à EPAmarne ou à ses ayants-cause pendant un délai de six mois à compter de la notification des conditions de location un droit de réservation en faveur des candidats bénéficiant des priorités ci-dessus énoncées, dans la limite de 15 % des logements de chaque tranche.

Le pourcentage défini aux alinéas ci-dessus pourra être, à la demande d'EPAmarne, porté à 40 % pour les programmes de logements réalisés par le Groupement qui ne sont pas assujettis aux dispositions de l'arrêté du Ministère de l'Equipement et du Logement du 1er octobre 1968.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS RELATIVES AU TERRAIN

ARTICLE 26

SERVITUDES GENERALES

1) Le Groupement sera tenu de subir sans indemnité (à l'exception des dommages et intérêts pour dégradation ou majoration du coût des travaux qui en résulteraient pour le Groupement) toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'assainissement, d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, etc... telles qu'elles sont réalisées par l'EPAmarne (ou toute personne morale qu'il se substituerait pour la réalisation de travaux d'aménagement), la collectivité publique ou ses concessionnaires et dont la mise en place pourrait se révéler nécessaire pour permettre l'équipement de l'opération.

2) Le Groupement supportera notamment sur sa parcelle les talus techniques existants ou projetés (déblais ou remblais) des voiries secondaires, la limite parcellaire étant fixée en limite de plateforme. Ces talus sont définis au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours.

Le Groupement aura toute latitude pour remodeler le talus technique sous réserve de ne pas augmenter la pente du talus technique initial. Il devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter ultérieurement pour lui ou les utilisateurs des bâtiments qu'il aura édifiés.

Le Groupement n'aura pas à effectuer d'autres aménagements que ceux définis au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours.

3) Le Groupement ou ses ayants-cause devront souffrir l'apposition dans l'intérêt général, sur leurs clôtures ou immeubles de plaques ou de panneaux de signalisation prescrits par la collectivité locale, l'administration ou EPAmarne suivant le modèle fixé par ces derniers. Aucune indemnité ne leur sera due à ce titre.

4) Ils ne pourront s'opposer davantage à l'installation au long ou devant les parties privatives, de candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation, poteaux ou panneaux indicateurs et généralement de tout mobilier urbain et de toute installation d'intérêt général.

5) Le Groupement et ses ayants-droit seront tenus d'accorder gratuitement pendant les dix premières années, sur les terrains cédés par EPAmarne, les servitudes de vue et de prospect nécessaires à la réalisation des bâtiments dont la construction serait autorisée sur les terrains limitrophes des terrains cédés et ce, quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.

5) Servitudes de passage public : le Groupement s'engage à consentir toute servitude de passage public à l'intérieur des terrains cédés.

ARTICLE 27

SERVITUDES PARTICULIERES

L'ensemble de la zone est grevé d'un certain nombre de servitudes existantes et futures.

1) - *Servitudes liées à la voirie et aux cheminements divers*

- *Voirie primaire nord* :

Il devra respecté par rapport au bord de la plate-forme, une servitude non habitandi de 50 mètres, dont 25 mètres non aedificandi. L'ensemble de cette zone devra être paysagé.

- *Voie Y.7* :

La servitude non habitandi est de 20 mètres à partir du bord de la plate-forme dont 10 mètres non aedificandi.

L'ensemble de cette zone devra être paysagé.

- *Plan d'eau n° 4* (cf *dossier 4, note 454.1*)

La cote des plus hautes eaux atteindra 73,25 mètres. Il en résulte une servitude sur le terrain qui pourra être libérée par remblaiement des terrains situés en-dessous de cette cote. Il devra être réservé un passage public pour les cyclistes, piétons et cavaliers dont la largeur minimale sera de huit mètres.

- *Voie X.6 - CD 128 - X.10*

Aucune servitude particulière autre que celles résultant de l'aménagement de ces voies (profils en long et profils en travers), ne grève le terrain.

2) - *Prescriptions relatives à la préservation des espaces boisés*

Les bouquets d'arbres et boisements devront être d'une manière générale préservés dans la plus large mesure du possible.

Il en est de même pour les arbres isolés, le Groupement devant s'attacher à les conserver.

3) - *Servitudes de réseaux - Conduites d'eau*

Sous le chemin rural n° 3 qui est déclassé, il existe une canalisation de diamètre Ø = 500 destinée à l'alimentation en eau du syndicat des eaux du Plessis-Trevise Pontault-Combault.

Cette servitude est une donnée du concours. Elle ne pourra être supprimée que si le Groupement réalise à ses frais le déplacement de la conduite qui devra se raccorder, aux limites de l'opération, au tracé actuel.

- *Feeder gaz* :

Le terrain d'assiette de l'unité C était grevé d'une servitude de passage d'une conduite de gaz haute pression de Ø 500 avec zone non aedificandi de ± 20 mètres de part et d'autre de son axe. Cette conduite a été déviée le long du CD 128 x X.10. Néanmoins, le Groupement aura à sa charge l'enlèvement de l'ancienne conduite dans les parties qui feront l'objet de construction.

ARTICLE 28

VENTE, PARTAGE, LOCATION DU TERRAIN CEDE

Le terrain ne pourra être vendu par un des membres du Groupement qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions, prévus au présent cahier des charges et après paiement de la charge foncière.

Pour l'application de l'alinéa premier, ne seront pas considérées comme ventes, les ventes en état futur d'achèvement, visées à l'article 1601.3 du Code Civil, effectuées pour l'acquisition de logements destinés à l'habitation principale de l'acquéreur.

Toutefois, le Groupement pourra procéder à la vente globale du terrain ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou sur lesquels les aménagements et les constructions ne sont pas encore achevés, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute mise en vente, le Groupement devra aviser au moins quatre mois à l'avance EPAmarne de ses intentions. EPAmarne pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un nouvel acquéreur désigné ou agréé par EPAmarne, de la totalité du terrain ou d'une partie non encore aménagée entièrement, EPAmarne pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés, ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par le Groupement en méconnaissance des dispositions du présent article seront nuls et de nul effet, en application de l'article 116 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et des articles 41 et 43 de l'ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958.

CHAPITRE III

OBLIGATIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURES

ARTICLE 29

VOIRIE - ACCES

Les accès tertiaires devront être réalisés par le Groupement jusqu'à la chaussée du CD 128 et des voies X.10 et Y.7 en respectant les contraintes résultant des aménagements qualitatifs de ces voies et les indications figurant au dossier 4 du dossier de consultation (2ème phase) concernant le nombre de raccordements autorisés.

Les voies en impasse permettant l'accès aux véhicules lourds ou de tourisme devront être terminées par des tournebrides afin d'éviter des débouchés en marche arrière sur les voies urbaines.

Les voies privées susceptibles d'être classées, devront répondre aux caractéristiques techniques de voies publiques. Les réseaux et structures de chaussée devront être conformes à la réglementation des services techniques du S.C.A.

ARTICLE 30

ECLAIRAGE PUBLIC

Le Groupement prend à sa charge la réalisation du réseau d'éclairage public destiné à l'éclairage des espaces libres, et des voies tertiaires de son groupe d'habitations ou de constructions.

L'alimentation en énergie électrique se fera à partir des postes de distribution publique (220 - 380 V) par l'intermédiaire d'une armoire d'éclairage public. La réalisation de ces ouvrages est à la charge de l'acquéreur et devra être conforme aux normes en vigueur.

Les mâts d'éclairage installés sur la voirie tertiaire non classée dans le domaine public, pourront être en acier galvanisé au lieu de l'aluminium si le Groupement le demande.

Pour les espaces ou voiries destinés à être classés dans le domaine public, le Groupement prévoiera un réseau d'éclairage public alimenté à partir du réseau général d'éclairage public du S.C.A. en moyenne tension (5 500 V). Les appareils d'éclairage et leurs supports seront choisis dans la gamme approuvée par le S.C.A.

En cas de cession des voies tertiaires à la collectivité locale intéressée, le Groupement ou ses ayants-droit s'engage à rembourser celle-ci des dépenses d'éclairage des espaces libres, demeurant la propriété du Groupement ou de ses ayants-droit, et branchés sur le même réseau que la voirie tertiaire rétrocédée.

Le Groupement devra satisfaire aux normes d'éclairement, et aux caractéristiques du matériel qui pourraient être fixées par l'EPAmarne. Il est notamment recommandé au Groupement de choisir ses fournitures parmi celles qu'a retenues l'EPAmarne pour l'éclairage public secondaire par voie de concours.

Même en l'absence de telles normes ou caractéristiques le Groupement présentera à l'approbation de l'EPAmarne le plan d'éclairage public ainsi qu'un descriptif des appareils et des supports qu'il compte utiliser.

L'EPAmarne pourra demander au Groupement de renforcer l'éclairement d'une partie de son groupe d'habitations afin d'assurer une continuité des niveaux d'éclairement.

Tout panneau indicateur mentionnant le nom des rues, les directions à prendre ainsi que les plaques portant les numéros des immeubles devra être aménagé suivant les modèles unifiés spécifiés par l'EPAmarne et selon ses directives.

ARTICLE 31

ASSAINISSEMENT - BRANCHEMENTS

Les branchements tertiaires devront se faire sur les collecteurs eaux usées et eaux pluviales situés sous l'emprise du CD 128 de la voie X.6 et de la voie Y.7, sur le collecteur eaux usées situé en bordure du plan d'eau n° IV.

Les branchements et les canalisations tertiaires devront être réalisés dans les conditions définies au cahier des prescriptions relatives à l'assainissement joint en annexe.

En ce qui concerne la voie X.6, le Groupement réalisera les collecteurs tertiaires jusqu'en limite d'emprise du terrain d'assiette.

Le Groupement réalisera les réseaux d'assainissement à l'intérieur du terrain cédé.

Aucun raccordement direct des collecteurs tertiaires eaux pluviales sur les plans d'eau ne sera autorisé.

Aux termes d'une convention particulière signée entre EPAmarne et le Groupement, le Groupement a été autorisé à utiliser le collecteur eaux pluviales de voirie de la voie Y.7 ; il a versé à EPAmarne une participation financière définie à la même convention.

ARTICLE 32

EAU POTABLE

Outre le réseau intérieur, le Groupement réalisera les branchements jusqu'aux conduites situées sous l'emprise de la voie X.10 et du CD 128. Le Groupement devra se conformer aux clauses du cahier des prescriptions relatives à la distribution d'eau joint en annexe.

ARTICLE 33

ELECTRICITE

Les réseaux aériens sont interdits. Le Génie Civil des postes moyenne-tension basse-tension est à la charge du Groupement. Le réseau moyenne-tension à l'intérieur du terrain cédé sera réalisé suivant le contrat à passer entre E.D.F. et le Groupement.

A cet égard le centre de distribution mixte E.D.F.-G.D.F. de MELUN a fait une proposition qui a été incluse dans le dossier de consultation.

Le Groupement effectuera toutes les démarches nécessaires sur ce point.

ARTICLE 34

G A Z

Sans objet.

ARTICLE 35

TELEPHONE

Le Groupement réalisera les fourreaux et le Génie Civil nécessaires au passage des câbles et équipements à l'intérieur du terrain cédé.

Les branchements devront être réalisés par le Groupement jusqu'aux chambres de tirage situées sous les voies X.10 et CD 128.

Les bâtiments devront être précablés.

Le Groupement fera son affaire avec les P.T.T. du préfinancement éventuel des lignes qui lui seront nécessaires.

ARTICLE 36

TELEDISTRIBUTION

Les branchements devront être réalisés par le Groupement, jusqu'aux câbles situés sous l'emprise des voies X.10 et CD 128. Le Groupement devra réaliser une antenne communautaire raccordable sans modification du réseau tertiaire, au réseau de transfert réalisé par EPAmarne.

Le Groupement s'engage à respecter les clauses du cahier des prescriptions joint en annexe. Le Groupement s'engage à prendre les mesures nécessaires pour permettre la réalisation de l'ensemble des réseaux et équipements secondaires et tertiaires par une même entreprise.

ARTICLE 37

CHAUFFAGE

Sans objet.

ARTICLE 38

ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES

38.1. Ces espaces qui devront faire l'objet d'un traitement soigné comprennent :

- l'aménagement des cheminements pour piétons, cycles et cavaliers à l'est du plan d'eau n° IV entre la limite d'emprise de la voie X.6 et la limite d'emprise de la voie primaire Nord.

Au raccordement sur X.6 les dispositions du projet devront être compatibles avec les aménagements qualitatifs de la voie X.6.

- à partir des talus techniques et des modelés réalisés par EPAmarne l'aménagement paysagé de la zone non habitandi située le long de la voie primaire Nord, suivant les prescriptions résultant du plan d'avant projet fourni par EPAmarne (cf dossier 4). Les conditions de réalisation devront être soumises à l'accord de l'EPAmarne.

- l'aménagement paysagé de la zone non habitandi prévue le long de la voie Y.7 suivant un projet à définir.

- les aménagements des abords du plan d'eau n° IV jusqu'aux parois verticales des berges à l'exclusion des parties Nord et Sud limitrophes de la voie primaire Nord et de la voie X.6 dont l'aménagement sera réalisé par EPAmarne.

- le talus technique livré par EPAmarne et figuré au plan n° 4.5.3. du dossier concours pourra être remodelé ou supprimé par adjonction de murs de soutènement ou par remblaiement des zones limitrophes. Tous les aménagements proposés seront à la charge du Groupement et leur profil sera soumis à l'agrément préalable d'EPAmarne.

- les aménagements des zones boisées préservées.

- les parkings au sol devront être plantés à raison d'un arbre-tige tous les 50m2 ou son équivalent en baliveaux (5 unités).

- si des clôtures sont réalisées en limite de l'espace public, elles seront construites de haies ou de murets.

- d'une manière générale, tous les aménagements des espaces extérieurs des différents programmes de logements.

Les projets des aménagements définis ci-dessus devront être présentés à l'accord d'EPAmarne au moment de l'élaboration de l'avant-projet détaillé.

Les documents à soumettre à l'accord d'EPAmarne comprendront entre autre, un plan d'analyse des essences d'arbres, de leur localisation et leur destination.

Les plans seront établis à l'échelle de 1/200è. Sur ces plans devront figurer la nature des revêtements et des essences utilisées avec leur grosseur. L'épaisseur de terre végétale ne devra pas être inférieure à 30 cm pour l'engazonnement, 20 cm pour la prairie, 60 cm pour les arbustes et plants forestiers, 0,60 m3 pour les baliveaux, 1 m3 pour les arbres.

Le Groupement s'engage à respecter les plans et documents approuvés par EPAmarne, et à soumettre toute coupe d'arbre à l'accord d'EPAmarne.

38.2. Construction et aménagements sur le côté Est du plan d'eau n° IV

Le Groupement s'engage à supporter sans qu'il en résulte pour l'EPAmarne aucun surcoût ni aucun retard dans les travaux, l'ensemble des frais supplémentaires qui, du fait du projet pourront résulter :

- du respect de la servitude de passage public prévue tout au long du plan d'eau,

- des difficultés éventuelles de fondations pour les bâtiments qui seront construits par le Groupement sur ces terrains récemment remaniés.

ARTICLE 39

MISE EN ETAT DES SOLS

Le débroussaillage, le décapage et les terrassements nécessaires à l'intérieur du terrain cédé sont à la charge du Groupement.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT RELATIVES A CERTAINS EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

ARTICLE 40

LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS

1) Le Groupement s'engage à réaliser ou faire réaliser pour chaque type de logement une surface de locaux collectifs résidentiels au moins égale à 0,75 m2 par logement.

2) Les dispositions concernant l'implantation et l'aménagement des locaux collectifs résidentiels seront conformes aux prescriptions et aux recommandations de la circulaire du Ministère de l'Equipement et du Logement n° 71 139 du 15 décembre 1971.

Leur implantation et leur aménagement seront étudiés par le Groupement en liaison avec EPAmarne qui consultera s'il y a lieu les collectivités locales et les services intéressés à la réalisation des locaux collectifs résidentiels.

3) Le Groupement devra adhérer à l'organisme responsable de la gestion des locaux collectifs résidentiels.

Le Groupement s'engage à consacrer la somme de Frs 200,-- par logement à l'accueil des nouveaux habitants et à l'animation sociale dans la zone considérée, cette somme étant indexée sur l'indice INSEE de la construction paru au 1er janvier 1973.

ARTICLE 41

LES RESERVES

1) - *Réserves de terrain libre*

Ces réserves sont destinées à permettre l'implantation d'éléments de programme imprévus aujourd'hui. Il a été prévu que la surface unitaire de ces terrains aura un minimum de 2 000 m2 et que leur localisation faite en accord avec EPAmarne, soit :

- conforme au P.A.Z.

- conforme au P.A.Z.
- d'une affectation future intéressante
- d'une utilisation temporaire facile (sports, espaces publics, ...).

Ces terrains devront être aménagés : écoulement des eaux, prairie avec épaisseur de 30 cm de terre végétale.

Ils seront rétrocédés libres de tous droits gratuitement à EPAmarne sur sa demande et au plus tard à l'issue de la troisième tranche.

2) - *Réserves construites*

Afin d'accueillir des activités artisanales ou des services liés au milieu urbain, des réserves construites seront prévues pour une surface minimale de 0,50 m2 par logement. Elles seront de préférence à rez-de-chaussée d'immeuble.

Il a été prévu que ces réserves se situeraient de préférence le long de la liaison organique et que leur localisation précise serait faite en accord avec EPAmarne.

Le Groupement a remis à EPAmarne un plan de localisation.

L'affectation de ces locaux par le Groupement devra recevoir l'accord écrit d'EPAmarne, au vu d'une demande précisant l'activité exacte du preneur et la nature des droits consentis sur ces locaux.

CHAPITRE V

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT RELATIVES AUX TRAVAUX

ARTICLE 42

OBLIGATIONS D'ENTRETIEN DES TERRAINS

En attendant que soient entrepris les travaux d'équipement et de construction, le Groupement doit procéder au débroussaillage de son terrain et en assurer l'entretien. Le terrain ne peut en aucun point être utilisé comme décharge ou lieu de dépôts d'objets quelconques, sauf dans la mesure des nécessités de l'aménagement ou de la construction. Il ne peut servir de terrain de camping, de caravaning ou de stationnement des nomades.

Espaces boisés existants :

Dès la mise à disposition des terrains, EPAmarne déterminera en accord avec le Groupement, les haies ou massifs boisés qui doivent être sauvegardés.

Il sera fait obligation au Groupement de les enclore durant toute durée du chantier.

Toute construction présentant un caractère provisoire est interdite sauf pour les besoins du chantier.

ARTICLE 43

CLOTURE DES CHANTIERS

Les zones de chantier en bordure de voies ouvertes à la circulation publique seront entourées d'une clôture dont la construction, l'entretien et le gardiennage seront à la charge du Groupement.

ARTICLE 44

AUTORISATION D'OUVERTURE DES CHANTIERS

Le Groupement devra, avant tout commencement de travaux, solliciter d'EPAmarne une autorisation qui fixera :

- le calendrier de réalisation des travaux,

- l'emplacement et la disposition des installations de chantier, cantonnement, dépôts de matériaux, etc...

Ces dispositions, en particulier celles des grues, seront étudiées de manière à permettre le fonctionnement sans gêne particulière des logements ou équipements déjà en service.

- les modalités d'alimentation en eau et électricité et de desserdu chantier.

ARTICLE 45

ACCES A L'OPERATION ET STATIONNEMENT

Pendant toute la durée des chantiers, l'accès à ceux-ci se fera exclusivement par les itinéraires définis au plan n° 395 DT communiqué au Groupement.

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies publiques et se fera exclusivement sur des emplacements réservés à cet effet, à l'intérieur de l'opération.

Le Groupement prendra toutes dispositions pour qu'à l'extérieur de son périmètre d'intervention, les itinéraires d'accès et leurs abords ne subissent aucune dégradation ou souillure du fait de lui-même ou des entrepreneurs travaillant sur ses chantiers.

Il sera responsable des dégâts ou dommages de toutes natures qu'il causerait de ce fait. Les travaux d'entretien et de remise en état des voies, incluant les travaux nécessaires au maintien d'une qualité de roulement, dit de sécurité, suffisante pendant la durée des chantiers et une remise en état générale en fin de chantier, seront à sa charge. Dans le cas où ces travaux seraient imputables au Groupement seulement partiellement, la quote-part mise à sa charge sera fixée par EPAmarne en fonction de ses responsabilités.

ARTICLE 46

TRAVAUX PROVISOIRES

Le Groupement a à sa charge pour ce qui le concerne, tous les ouvrages provisoires ou définitifs permettant le fonctionnement normal dès l'achèvement d'une tranche, des équipements, logements ou activités qui y sont contenus.

ARTICLE 47

MOUVEMENTS DE TERRE

Préalablement à tous les travaux et dès mise à disposition d'une tranche de terrain, le Groupement procèdera au décapage général des terres végétales, lesquelles seront déposées en des lieux désignés par EPAmarne en accord avec le Groupement.

Ces terres végétales seront réutilisées par le Groupement aux seules fins de paysagement à l'intérieur de son opération, l'excédent devenant propriété d'EPAmarne.

Le Groupement assurera l'équilibre des terres de son opération. En cas d'excédent des dépôts pourront être effectués sur des terrains d'EPAmarne qui lui seront désignés à cet effet.

ARTICLE 48

EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU GROUPEMENT

Le Groupement devra insérer dans les textes régissant tous les marchés qu'il passera avec ses entreprises, une clause aux termes de laquelle celles-ci s'engageront à respecter chacune en ce qui la concerne les clauses des cahiers des prescriptions spéciales annexés à la convention de cession.

TITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La convention particulière à laquelle il est fait référence à l'article IV de la convention de cession, fixera en tant que de besoin, les dispositions à prendre pour la réalisation par EPAmarne des équipements publics en particulier en matière de travaux et de coordination de chantiers.

CONVENTION DE SERVITUDES

POSTE "MACAREUX" à TORCY

Entre les soussignés :

La Société Anonyme d'H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE", dont le siège est 4 Place Raoul Dautry - PARIS 75015 - Ladite Société constituée définitivement le
agissant en tant que propriétaire des Bâtiments situés à TORCY "LES COTEAUX DE MAUBUEE" Quartier C, représentée par Monsieur GILONNE Jacques - Directeur de la S.C.I.C. "Direction Régionale de Seine-et-Marne" dont le siège est 9, rue Louis Blériot - CRETEIL 94000 - dûment habilité à cet effet,

d'une part,

Et :

ELECTRICITE DE FRANCE, Service National, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, créé par la loi du huit avril mil neuf cent quarante six, dont le siège est à PARIS (huitième) 2 rue Louis Murat, désigné ci-après par "E.D.F." et représenté par Monsieur JEAN Gabriel, chef de la Subdivision Mixte de MEAUX, faisant élection de domicile à MEAUX (77100), 4 Avenue Foch, dûment habilité à cet effet,

d'autre part.

Il a été convenu et réciproquement accepté ce qui suit :

ARTICLE 1er -

La S.A. H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE" se déclarant propriétaire de l'immeuble sis LES COTEAUX DE MAUBUEE, Quartier C - cadastré section D, numéro 300 - lieudit La Croix de Saint-Maur, concède à E.D.F. à titre de servitude réelle, pour la durée de son exploitation dans la commune de TORCY les droits suivants :

1°) - Occuper le local où est construit un poste de transformation alimentant le réseau de distribution publique. Un plan annexé à la présente convention précise l'emplacement réservé à E.D.F. (plan I.P. n° 659).

Les installations bâties ou non bâties réalisées par E.D.F. demeureront sa propriété exclusive.

2°) - Y faire passer en souterrain toutes lignes et câbles nécessaires au réseau d'alimentation HTD ou de distribution publique basse tension.

3°) - Y faire accéder en permanence, de jour et de nuit, tous

agents ainsi que tous véhicules ou engins appartenant à ELECTRICITE DE FRANCE ou à des Entreprises dûment accréditées par elle.

A cet effet, le système de verrouillage des fermetures existant éventuellement sur ledit immeuble ne pourra être déterminé par le propriétaire qu'en accord avec E.D.F.

ARTICLE 2 -

Tous travaux ou constructions sur le parcours des câbles ou canalisations devront être soumis à l'agrément préalable d'ELECTRICITE DE FRANCE.

ARTICLE 3 -

En cas de vente ou de location de son immeuble, la S.A. H.L.M "TRAVAIL ET PROPRIETE" s'engage à faire mention, dans l'acte de vente ou de location, des dispositions de la présente convention que l'acquéreur ou le locataire sera tenu de respecter.

ARTICLE 4 -

La présente convention ayant pour objet de conférer à E.D.F. les droits plus étendus que ceux prévus par l'article 12 de la loi du quinze juin mil neuf cent six, E.D.F. pourra, si elle le désire en requérir la transcription. Si cette formalité n'est pas opérée, ladite convention vaudra, en tout état de cause reconnaissance de servitude légale à l'égard des ayants-cause particuliers ou à titre particulier du propriétaire.

ARTICLE 5 -

Les droits concédés à E.D.F. le sont sans versement d'aucune indemnité, tant en application du Cahier des Charges de concession que de la circulaire interministérielle du vingt huit mai mil neuf cent soixante neuf du Ministère de l'Equipement et du Logement (AF/PR/1) et du Ministère de l'Industrie - circulaire numéro 69/5-1-9711 relative aux conditions de financement des extensions de réseaux de distribution d'énergie électrique nécessaire à la desserte en basse tension des constructions nouvelles).

ARTICLE 6 -

ELECTRICITE DE FRANCE prendra à sa charge tous les dommages qui pourraient résulter de l'application de la présente convention.

Elle sera notamment tenue pour responsable des dégâts causés à la suite d'incendie provenant de ses propres installations, ainsi que du recours éventuel des voisins.

Les dégâts seront en principe évalués à l'amiable. Dans l'hypothèse de désaccord des parties quant au montant de l'indemnité, celle-ci serait fixée, soit par voie d'arbitrage, soit, à défaut, par le Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 7 -

La Commune de TORCY aura la faculté de se substituer de plein droit à E.D.F. pour l'exécution du présent bail en cas de rachat prévu dans le Cahier des Charges de concession.

ARTICLE 8 -

La présente convention est exemptée du droit de timbre et sera enregistrée gratuitement en application des dispositions de l'article 1045 - Tome II - paragraphe 3 du Code Général des Impôts.

Fait en triple exemplaires à MEAUX,

le vingt quatre février

MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT.

ELECTRICITE DE FRANCE (1)

LE PROPRIETAIRE (1)

Lu et Approuvé

Société Anonyme d'HLM "TRAVAIL ET PROPRIETE"

Signé illisible.

(1) - *Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVE".*

-=- TABLE DES MATIERES -=-

	ARTICLES	PAGES
DEPOT DES PIECES DU NOTAIRE :		
Dépôt et Origine de Propriété (pages jaunes du règlement)		
COMPARUTION		1
CHAPITRE PREMIER :		
Dispositions générales	I - II	2 - 3
CHAPITRE DEUXIEME :		
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE		
Désignation générale	III	3 à 6
Division générale	IV	6
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES	V	6 à 10
TABLEAU RECAPITULATIF	"	10 à 12
Composition des parties privées	VI	13
Composition des parties communes	VII	14 - 15
CHAPITRE TROISIEME :		
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété privée	VIII	16 à 21
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété commune	IX	21 à 23
SERVITUDES	IX bis	23 - 24
CHAPITRE QUATRIEME :		
C H A R G E S	X	24
CHARGES INDIVIDUELLES	XI	24 - 25

	ARTICLES	PAGES
A) - Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	XII	25
B) - Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	"	26 - 27
C) - Eau froide	"	27
D) - Eléments d'équipement général	"	27
E) - Aggravation des charges	"	27
TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES	"	28 à 30
Règlement des charges - Provisions - Garanties .	XIII	31 à 34
CHAPITRE CINQUIEME :		
RISQUES CIVILS - ASSURANCES	XIV	34 à 36
CHAPITRE SIXIEME :		
SERVICE DE LA COPROPRIETE	XV	37
CHAPITRE SEPTIEME :		
S Y N D I C	XVI	37 à 39
CONSEIL SYNDICAL	XVII	39 - 40
CHAPITRE HUITIEME :		
SYNDICAT DES PROPRIETAIRES ASSEMBLEES GENERALES	XVIII	41 à 47

- CAHIER DES CHARGES - Z.A.C. DE MAUBUEE -
(pages vertes)

- CAHIER DES CHARGES - E.P.A. MARNE -
G.R.O.P. III - 1ère tranche -
Annexe 2
(pages roses)

- CONVENTION E.D.F. -
(pages bleues)

D E P O T

DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET ETAT DESCRIPTIF

DE DIVISION

de l'Immeuble

sis à TORCY

(Seine-et-Marne)

"LES RIVES DE MAUBUEE II"

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le vingt huit septembre

A *TORCY*, en l'Office Notarial,

Maître Michel DOUMEIZEL, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée *"Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés"*, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne),

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

Monsieur Francis HOUDART, Chef de Division Administrative et Financière à la *Direction Régionale Ile-de-France Est de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, demeurant à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot.

AGISSANT au nom de :

La société dénommée *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, au capital de un million huit cent onze mille francs, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry.

Immatriculée au Registre du Commerce de PARIS, numéro 55 B 4648.

La Société régulièrement constituée pour une durée devant expirer le vingt quatre janvier deux mil soixante huit, ainsi qu'il résulte de divers actes constitutifs déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine, le trente mars mil neuf cent vingt six et autres pièces toutes aux minutes de Maître LACOURTE, Notaire à PARIS,

Agissant ès-qualités, pour avoir reçu mandat notamment à l'effet des présentes, aux termes d'une subdélégation de pouvoirs qui lui a été conférée suivant acte reçu par Maître Thierry LACOURTE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques LACOURTE, Raymond BERCY, Yves AUBRON, Bruno LACOURTE, Bernard JOURDAIN, Thierry LACOURTE, Frédéric VINCENT et Patrick WALLUT, Notaires Associés",

titulaire d'un Office Notarial à PARIS, le dix mai mil neuf cent soixante dix sept, dont une expédition est annexée à un acte qui en constate le dépôt, au rang des minutes de l'Office Notarial de TORCY, du neuf juin mil neuf cent soixante dix huit.

Par Monsieur Jacques GILONNE, Directeur Régional à la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, demeurant à CRETEIL, 9 rue Louis Blériot.

Monsieur GILONNE ayant lui-même agi au nom et avec faculté de se substituer de :

Monsieur Jacques BOSSUROY, Président du Conseil d'Administration de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, demeurant à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry,

Suivant pouvoirs reçus par Maître Thierry LACOURTE, Notaire sus-nommé, du vingt huit février mil neuf cent soixante dix sept, dont une expédition est demeurée annexée à l'acte de dépôt du neuf juin mil neuf cent soixante dix huit, sus-énoncé.

Monsieur BOSSUROY agissant dans la délégation de pouvoirs à Monsieur GILONNE en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, fonction à laquelle il a été nommé pour la durée de son mandat d'Administrateur, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, tenue le vingt neuf octobre mil neuf cent soixante seize dont copie est annexée à l'acte de dépôt sus-énoncé.

Monsieur BOSSUROY ayant été investi aux termes de la même délibération, de tous les pouvoirs conférés et prévus au Conseil d'Administration par l'article 18 des statuts et notamment ceux nécessaires, à l'effet des présentes.

D E P O T D E P I E C E S

Ainsi, Monsieur HOUDART, ès-qualités, a par ces présentes, requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial de TORCY, à la date de ce jour, pour en effectuer la publication à la Conservation des Hypothèques de MEAUX et en délivrer tous extraits ou expéditions quand et à qui il appartiendra :

1°) - L'original du règlement de copropriété contenant état descriptif de division et le cahier des charges d'un ensemble immobilier dénommé *"LES RIVES DE MAUBUEE"*, *sis à TORCY (Seine-et-Marne)*, établi par Monsieur HOUDART, sus-nommé, ayant agi au nom de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, suivant acte sous signature privée en date à CRETEIL, de ce jour.

La désignation cadastrale et l'origine de propriété dudit ensemble immobilier seront établis ci-après au cours du présent acte.

2°) - Photocopie certifiée conforme du permis de construire accordé à la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, pour la construction de QUARANTE HUIT logements, suivant arrêté numéro 77 6 35 101 de Monsieur le Maire de TORCY, en date du douze juin mil neuf cent soixante seize.

3°) - Photocopie certifiée conforme d'une convention intervenue à MEAUX, le vingt quatre février mil neuf cent soixante dix huit, entre la *S.A. H.L.M. TRAVAIL ET PROPRIETE et L'ELECTRICITE DE FRANCE*, concédant à cette dernière l'installation d'un poste de transformation.

4°) - Le plan de masse de l'ensemble immobilier d'octobre mil neuf cent soixante dix sept - 1ère tranche (1ère et 2ème phases) - 2ème tranche (1ère phase).

5°) - Plan numéro 1301 A du quatorze juin mil neuf cent soixante dix sept - B 13.3 B 17.1 A01.3 - Rez-de-chaussée.

6°) - Plan numéro 1032 A du quatorze juin mil neuf cent soixante dix sept - B 13.3 B 17.1 A01.3 - Etages.

7°) - Plan numéro 1303 A du vingt et un juin mil neuf cent soixante dix sept - 48 HLM.A A031 B201 - Rez-de-chaussée - Etages - B 20.

8°) - Plan numéro 1310 du vingt huit janvier mil neuf cent soixante dix huit - Bât. A01.3 coupe 1.1 - Bât. A03.1 - coupe 2.2.

ENONCIATIONS RELATIVES A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE LES COTEAUX DE MAUBUEE

Une Zone d'Aménagement Concerté *"Z.A.C. LES COTEAUX DE MAUBUEE"* ayant son objet la constitution de servitudes, la définition des équipements communs et des services d'intérêt collectif, la répartition des charges des terrains étant la propriété du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION PARTITION III - GROP III*, a été créée pour effectuer l'aménagement et l'équipement d'une Zone Immobilière de TROIS hectares SOIXANTE QUATORZE ares SOIXANTE SEIZE centiares.

Le cahier des charges de la *Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE* a été établi par *GROP III*, suivant acte sous signatures privées en date à CRETEIL, du sept avril mil neuf cent soixante dix huit.

Un exemplaire du cahier des charges ainsi qu'un exemplaire du plan parcellaire des terrains compris dans la Z.A.C. ont été déposés au rang des minutes du Notaire associé soussigné, le sept avril mil neuf cent soixante dix huit, publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois mai mil neuf cent soixante dix huit, volume 6702, numéro 2.

Ce cahier des charges contient les statuts d'une Association Syndicale Libre dénommée *"ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE TORCY LES COTEAUX DE MAUBUEE"*, à laquelle toutes les réa-

lisations immobilières édifiées dans le périmètre de la Z.A.C. seront tenues d'adhérer.

CONVENTION CADRE

En outre, il est ici précisé que dans l'acte d'acquisition par la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE de GROP III*, ci-après analysée, du terrain ci-après désigné, reçue en l'Office Notarial, le , et qui sera publiée avant ou en même temps que les présentes, il a été indiqué :

" Outre les charges et conditions ordinaires, la vente a lieu " sous les charges, clauses et conditions particulières résultant :

" D'une convention cadre signée le onze septembre mil neuf cent " soixante quatorze, entre E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, repré- " sentant du GROUPEMENT Lauréat en vertu du protocole d'accord passé " entre les Organismes de promotion participant à la consultation " des Coteaux de Maubuée du quinze mai mil neuf cent soixante qua- " torze, demeurée annexée à la minute d'un acte de dépôt reçu par " l'Office Notarial de LAGNY "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU, " le quatre décembre mil neuf cent soixante quatorze, ayant pour " objet de définir les modalités de cessions des terrains par " E.P.A. MARNE au Lauréat de la consultation "Les Coteaux de Maubuée", " unités B et C, ainsi que les obligations réciproques à la charge " du Groupement et d'E.P.A. MARNE.

" La convention ci-dessus a été suivie par la convention type " signée le vingt trois juin mil neuf cent soixante quinze et une " convention particulière de cession signée le treize janvier mil " neuf cent soixante dix sept.

" A la convention type étaient annexés :

" 1°) - L'échéancier concernant les première, deuxième et " troisième tranches de travaux,

" 2°) - Le cahier des charges type concernant les obligations " de l'E.P.A. MARNE et du GROUPEMENT,

" 3°) - Le cahier des Prescriptions spéciales comprenant les " cahiers relatifs à la distribution de l'eau, à la Télédistribution, " à l'assainissement, à la collecte des ordures ménagères, au chauf- " fage urbain, aux prescriptions de chantier, aux statuts de l'Asso- " ciation Inter Entreprise pour l'Hygiène et la Sécurité et le " cahier des prescriptions topographiques.

" En outre, le cahier des charges concernant la première tran- " che, en date du sept décembre mil neuf cent soixante seize, est " demeuré annexé à la vente par E.P.A. MARNE à GROP III."

DESIGNATION CADASTRALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "LES RIVES DE MAUBUEE II"

L'ensemble immobilier *"LES RIVES DE MAUBUEE II"*, est situé sur la Commune de TORCY (Seine-et-Marne), en façade d'une voie nouvellement créée dénommée actuellement Rue X 92.

Comprenant un terrain d'une contenance d'après mesurage de DEUX MILLE DEUX CENT ONZE mètres carrés.

Tenant :

De l'Est, la rue de Croissy,

De l'Ouest, les parcelles AI 26 appartenant à E.P.A. MARNE et AI 30 ou rue X 92, appartenant à GROP III,

Du Nord, les parcelles AI 24 appartenant à E.P.A. MARNE et AI 25 ou rue X 92, appartenant à GROP III,

Et du Sud, la parcelle AI 30 ou rue X 92.

Cadastrée Section AI, numéro 31, lieudit 2, rue X 92, pour VINGT DEUX ares onze centiares.

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, avec tous droits pouvant y être attachés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"

L'ensemble immobilier dénommé *"LES RIVES DE MAUBUEE II"* appartient à la *S.A. H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, savoir :

- *LES CONSTRUCTIONS,*

Pour les avoir fait édifier en vertu du permis de construire sus-énoncé.

- *ET LE TERRAIN,*

Au moyen de l'acquisition que ladite Société en a faite du :

GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III - GROP III", Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'Ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry, immatriculé au Registre du Commerce de PARIS, numéro 75 C 112.

Suivant acte reçu par Maître DOUMEIZEL, Notaire Associé soussigné, ce jour.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal toutes taxes comprises de UN MILLION HUIT CENT SEPT MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE francs cinq centimes, qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte sera publié à la Conservation des Hypothèques de MEAUX, avant ou en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de GROP III

Cet immeuble appartenait au GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" GROP III, au moyen de l'acquisition que cet Etablissement en a faite avec d'autres immeubles, de

L'Etablissement Public d'Aménagement DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE, dont le siège est à NOISIEL (Seine-et-Marne), Parc de Noisiel, immatriculé au Registre du Commerce de MEAUX numéro 747 350 759 B.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial avec la Participation de Maître DUVAL, Notaire à LAGNY, Maître DEMONT, Notaire à COUPVRAY et de la Société Civile Professionnelle "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU, Notaires Associés", à LAGNY, le trente septembre mil neuf cent soixante dix sept.

Cette acquisition, qui comprenait d'autres parcelles de terrain a eu lieu moyennant le prix de six millions quatre cent cinq mille huit cent cinquante cinq francs vingt centimes, toutes taxes comprises.

Lequel prix a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf novembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 6428, numéro 8.

L'état délivré sur cette publication, par Monsieur le Conservateur des Hypothèques audit bureau, du chef de l'Etablissement vendeur, n'a révélé l'existence d'aucune inscription, publication, ou mention de quelque nature que ce soit.

Sur l'état civil de l'Etablissement vendeur, il a été déclaré que cet Etablissement était doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et qu'il avait entière capacité pour contracter.

Observation étant ici faite qu'il a été dressé deux actes modificatifs à cet acte sus-analysé :

- Le premier, reçu en l'Office Notarial le douze janvier mil neuf cent soixante dix huit, publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le quinze février mil neuf cent soixante dix-

huit, volume 6573, numéro 15 concernant la désignation cadastrale de la parcelle AI 12, dont la contenance cadastrale avait été portée par erreur dans l'acte d'acquisition, à 15 a 98 ca au lieu de 19 a 58 ca.

- Et le second, reçu en l'Office Notarial le sept avril mil neuf cent soixante dix huit, en cours de publication au bureau des Hypothèques de MEAUX, concernant la convention cadre dont il a été ci-dessus parlé.

Du chef de E.P.A. MARNE

La totalité des parcelles de terrain acquises par GROP III, appartenait à l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE, comme provenant de la réunion et des divisions de parcelles qui avaient été acquises, savoir :

I - Une partie de ces terrains (anciennement cadastrée Section D numéros 737 et 754) au moyen de l'acquisition qu'il en avait faite de :

L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, ayant son siège à PARIS (douzième arrondissement), 195, rue de Bercy.

Aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial de LAGNY "Raymond et Pierre BOISSEAU", avec la participation de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean VERIEUX et Jean Claude DUVAL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à LAGNY, Maître Marcel DEMONT, Notaire sus-nommé et Maître Michel DOUMEIZEL, Notaire à TORCY, prédécesseur immédiat de la Société Civile Professionnelle "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL", sus-nommée, le neuf octobre mil neuf cent soixante quatorze.

Cette acquisition avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Régionale des Opérations Immobilières de l'Architecture et des espaces protégés, suivant décision en date du sept octobre mil neuf cent soixante quatorze et le visa de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales.

Elle a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf décembre mil neuf cent soixante quatorze, volume 4785, numéro 8.

Sur cette publication et à la date du vingt six décembre mil neuf cent soixante quatorze, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, a délivré du chef de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, un état négatif complet.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat par le représentant de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE :

Que ledit Etablissement était un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et comme tel il jouissait de tous les droits profitant à une personne morale de droit public.

Qu'il avait notamment entière capacité pour contracter valablement audit acte.

Qu'il n'existait de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des immeubles compris audit acte.

II - Et une autre partie (anciennement cadastrée D numéro 734) au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de :

La Commune de TORCY, arrondissement de MEAUX, département de Seine-et-Marne,

Suivant acte reçu par l'Office Notarial "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU", sus-nommé, avec la participation de Maître DUVAL, Maître DEMONT et Maître Michel DOUMEIZEL, Notaires sus-nommés, le seize août mil neuf cent soixante quinze.

Cette acquisition avait obtenu le visa de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du vingt juin mil neuf cent soixante quinze.

Elle a eu lieu moyennant un prix principal qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le deux septembre mil neuf cent soixante quinze, volume 5189, numéro 2.

Sur cette publication et à la date du dix neuf septembre mil neuf cent soixante quinze, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques a délivré du chef de la Commune venderesse, un état négatif de toute inscription, transcription, publication ou mention de quelque nature que ce soit.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat par le représentant de la commune de TORCY, que ladite Commune, personne morale, n'était pas susceptible d'hypothèque légale.

Il est ici observé que la parcelle D 734 formait antérieurement l'assiette de chemin rural qui appartenait à la Commune de TORCY depuis des temps immémoriaux, qui faisaient partie originairement du Domaine Public de ladite Commune, dont le déclassement a été décidé après les formalités légales d'enquête habituelle par délibération du Conseil Municipal en date du dix décembre mil neuf cent soixante quatorze, approuvé par Monsieur le Sous-Préfet de MEAUX, le trente et un janvier mil neuf cent soixante quinze.

ORIGINE ANTERIEURE

des parcelles D 737 et D 734

Du chef de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE

Ces immeubles appartenaient précédemment à l'A.F.T.R.P., savoir :

I - La parcelle cadastrée Section D numéro 737, qui provenait de la réunion et de divisions de plusieurs autres parcelles, de la manière suivante :

a) - Une partie, pour avoir été expropriée par l'A.F.T.R.P., sur plusieurs propriétaires, aux termes d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du trois août mil neuf cent soixante et onze, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et en conséquence d'un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières en date du vingt sept juin mil neuf cent soixante huit et d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement et du Logement en date du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf, ayant déclaré d'utilité publique l'acquisition de terrains nus ou bâtis situés sur plusieurs communes et notamment sur celle de TORCY, en vue de la création d'un ensemble urbain nouveau.

Cette ordonnance a été publiée conformément à la loi et notifiée à tous les propriétaires expropriés ainsi que le représentant de l'A.F.T.R.P. l'avait déclaré.

Elle a été publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, volume 3550, numéro 11.

Les états délivrés à la suite de cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques n'ont pas été représentés au Notaire.

b) - Une seconde partie, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

1°) - Monsieur Georges, Armand GAUTIER, retraité, demeurant à DECAZEVILLE (Aveyron), 19 Avenue Laromiguière, veuf en premières noces, non remarié de Madame Antoinette, Joséphine CHALVIGNAC.

2°) - Et Monsieur Claude Jean GAUTIER, ingénieur, demeurant à PARIS, 4 rue Massenet, époux de Madame Monique LANGLOIS.

Suivant acte reçu par Maître CHASSAGNE, Notaire à NEUILLY-sur-MARNE, le vingt décembre mil neuf cent soixante huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal, stipulé payable entre les mains de Maître CHASSAGNE, après l'accomplissement des formalités de publicité.

Elle avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision du dix neuf mai mil neuf cent soixante sept et le visa de la Direction Domaniale de la Région Parisienne, le dix neuf septembre mil neuf cent soixante huit.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt quatre janvier mil neuf cent soixante neuf, volume 2642, numéro 7.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, a délivré du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision.

Sur leur état civil, les vendeurs ont déclaré :

- Monsieur Georges GAUTIER, qu'il était né à AGIMONT (Belgique), le vingt sept juin mil huit cent quatre vingt neuf,

- Et Monsieur Claude GAUTIER, qu'il était né à SAINT FLORENTIN (Yonne), le trente et un juillet mil neuf cent vingt quatre.

c) - *Une troisième partie,* au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Monsieur Guy, Alain, Hubert SUZANNE, directeur technique et Madame Françoise, Charlotte HANNAIS, son épouse, demeurant à PARIS, 64 boulevard Beaumarchais.

Suivant contrat reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, prédécesseur médiat de la Société Civile professionnelle soussignée, le cinq décembre mil neuf cent soixante six.

Cette acquisition, qui avait été déclarée d'utilité publique par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne, le treize octobre mil neuf cent soixante six et qui avait obtenu préalablement l'avis de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision du dix sept mars mil neuf cent soixante six et le visa du Service Domanial Foncier de la Région Parisienne en date du vingt cinq novembre mil neuf cent soixante six a eu lieu moyennant un prix principal, stipulé payable entre les mains de Maître DOUMEIZEL, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le seize décembre mil neuf cent soixante six, volume 2186, numéro 22.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau d'Hypothèques a délivré du chef des vendeurs et de trois précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision, mais ne révélant l'existence d'une inscription prise contre les vendeurs, mais radiée définitivement le onze avril mil neuf cent soixante sept, en vertu d'un acte de quittance mainlevée reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, notaire sus-nommé, le neuf février mil neuf cent soixante sept.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat sur l'état civil des vendeurs :

Que Monsieur et Madame SUZANNE étaient nés, le mari à TOURNAN-en-BRIE, le cinq septembre mil neuf cent vingt six et la femme à PARIS, sur le dix huitième arrondissement, le douze février mil neuf cent vingt neuf.

Qu'ils étaient mariés en premières noces, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, notaire à PARIS, le trente août mil neuf cent quarante sept, préalable à leur union célébrée à la Mairie de TORCY, le quatre septembre mil neuf cent quarante sept.

d) - Et le surplus, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur et Madame SUZANNE-HANNAIS, sus-nommés, suivant contrat reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, Notaire sus-nommé, le vingt sept juin mil neuf cent soixante huit.

Cette acquisition, qui avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision en date du dix sept mars mil neuf cent soixante six et le visa du Service Domanial Foncier de la Région Parisienne en date du dix neuf juin mil neuf cent soixante six a eu lieu moyennant un prix principal stipulé payable entre les mains de Maître Jean DOUMEIZEL, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le treize juillet mil neuf cent soixante huit, volume 2519, numéro 19.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques a délivré, du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, un état ne révélant aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision.

Aux termes dudit acte, les vendeurs ont fait diverses déclarations sur leur état civil qui ont été sus-énoncées.

II - *Et la parcelle Section D, numéro 754*, qui provenait également de plusieurs réunions et de divisions de parcelles, qui avaient été acquises :

a) - *Une partie*, aux termes de l'ordonnance d'expropriation du trois août mil neuf cent soixante et onze, publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, volume 3550, numéro 11, sus-énoncée.

b) - *Une seconde partie*, de :

1°) - Madame Odette, Augustine, Hélène GAZAY, sans profession, demeurant à GENEVE (Suisse), 14 rue Robert de Traz, veuve et non remariée de Monsieur Hubert Jacques Georges MENIER.

2°) - Monsieur Jean Louis, Hubert MENIER, étudiant, demeurant à PEISSY, canton de GENEVE (Suisse), célibataire majeur.

3°) - Et Mademoiselle Pauline, Marie, Catherine MENIER, étudiante, demeurant à GENEVE, 14 rue Robert de Traz, célibataire mineure, comme étant née à PARIS sur le septième arrondissement, le deux mai mil neuf cent cinquante deux, émancipée par Madame MENIER, née GAZAY, suivant déclaration reçue par Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance du Premier Arrondissement de PARIS, du vingt neuf mars mil neuf cent soixante douze.

Suivant contrat reçu par Maître DURANT DES AULNOIS, Notaire à PARIS, les vingt huit avril et deux mai mil neuf cent soixante douze.

Cette acquisition qui avait été déclarée d'utilité publique pour une partie des immeubles, par arrêté ministériel du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf et pour le surplus par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne du vingt sept janvier mil neuf cent soixante douze et qui avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières aux termes d'une décision prise le vingt neuf mars mil neuf cent soixante douze et le visa de Monsieur le Directeur Régional chargé de la Direction Nationale d'Intervention Domaniales le vingt avril mil neuf cent soixante douze a eu lieu moyennant un prix principal stipulé payable entre les mains de Maître DURANT DES AULNOIS, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf mai mil neuf cent soixante douze, volume 3624, numéro 8.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau d'Hypothèques, a délivré du chef des vendeurs et de quatre précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision, en dehors de la publication de l'ordonnance d'expropriation du trois août mil neuf cent soixante et onze sus-énoncée et qui concernait les parcelles Section D 469 à 479 sur la commune de TORCY.

Sur leur état civil, les vendeurs ont déclaré :

- Madame veuve MENIER, qu'elle était née à MONTPELLIER (Hérault), le dix neuf mai mil neuf cent vingt,

Qu'elle était veuve en premières noces de Monsieur Roger Maurice NAUDY et en secondes noces, non remariée de Monsieur Hubert Jacques Georges MENIER.

- Monsieur MENIER, qu'il était né à PARIS, sur le septième arrondissement, le quatorze mai mil neuf cent quarante neuf.

- Et Mademoiselle MENIER, qu'elle était née ainsi qu'il est dit ci-dessus.

c) - *Et une troisième partie,* pour avoir été expropriée par l'A.F.T.R.P. aux termes d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du quatorze septembre mil neuf cent soixante douze, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et, en conséquence d'un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières en date du onze juillet mil neuf cent soixante huit, et d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement et du Logement en date du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf, ayant déclaré d'utilité publique, l'acquisition de terrains nus ou bâtis situés sur plusieurs communes et notamment sur celle de TORCY, en vue de la création d'un ensemble urbain nouveau.

Cette ordonnance a été publiée conformément à la loi et notifiée à tous les propriétaires expropriés ainsi que le représentant de l'A.F.T.R.P. l'avait déclaré.

Elle a été publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le trente janvier mil neuf cent soixante treize, volume 3916, numéro 24.

Les états délivrés sur cette publication par Monsieur le conservateur audit bureau des Hypothèques n'ont pas été représentés au Notaire.

A laquelle ordonnance, Madame Louise CHANOINAT, épouse de Monsieur Octave, Aristide BARLIER, demeurant à COLLEGIEN, 11 rue de Melun, propriétaire de ladite parcelle, a déclaré acquiescer purement et simplement, aux termes d'un acte reçu par Maître Raymond BOISSEAU, Notaire à LAGNY, le trois mai mil neuf cent soixante treize.

Observation faite qu'il n'est pas utile d'établir ici plus longuement l'origine de propriété des biens vendus, l'AGENCE FONCIERE en étant devenue propriétaire après divers arrêtés de déclaration d'utilité publique et par suite, tous les droits réels immobiliers ou personnels qui existaient sur les immeubles acquis se sont trouvés éteints par application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance numéro 58-997 du vingt trois octobre mil neuf cent cinquante huit, modifié par l'article 20 de la loi numéro 62-848 du vingt six juillet mil neuf cent soixante deux.

MENTION

Mention du présent acte est consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Le règlement de copropriété, ainsi que les pièces annexes (à l'exception des plans) seront publiés avec le présent acte à la Conservation des Hypothèques de MEAUX.

DONT ACTE.

Et, après lecture, le comparant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte et a signé avec le Notaire associé soussigné.-

RS/13018

T O R C Y

"LES RIVES DE MAUBUEE II"

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Francis HOUDART, Chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de l'Ile-de-France - Est de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, domicilié à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot,

AGISSANT aux présentes au nom et pour le compte de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, dénommée "SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, au capital de UN MILLION HUIT CENT ONZE MILLE FRANCS, dont le siège social est à PARIS (quinzième arrondissement), Place Raoul Dautry, numéro 4, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 55 B 4648, identifiée au SIREN sous le numéro 552.046.484 B.R.C. PARIS NIC 00010, constituée pour une durée non encore expirée, ainsi qu'il résulte de divers actes, tous aux minutes de Maître LACOURTE, Notaire à PARIS.

En vertu des pouvoirs que lui a consentis Monsieur Jacques GILONNE, Directeur Régional à la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS (Direction Régionale de l'Ile-de-France Est)*, domicilié en cette qualité à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot, aux termes d'une subdélégation de pouvoirs reçue par Maître LACOURTE, Notaire susnommé, le dix mai mil neuf cent soixante dix sept.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Jacques BOSSUROY, Président du Conseil d'Administration de ladite société, demeurant à PARIS (quinzième arrondissement), Place Raoul Dautry, numéro 4, aux termes d'un acte reçu par l'un des notaires associés de l'Office Notarial du 54 Avenue Victor Hugo à PARIS (seizième arrondissement), le vingt huit février mil neuf cent soixante dix sept.

LEQUEL a établi, ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et règlement de copropriété, objets des présentes.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I

Le présent règlement, qui est destiné à régir les copropriétaires de l'immeuble sis à *TORCY (Seine-et-Marne) - "LES RIVES DE MAUBUEE II" - bâtiments A03.1, B20.1, B13.3, B17.1, et A01.3,* a été établi conformément aux dispositions légales et règlementaires.

Il a pour objet :

a) - de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées,

b) - de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes,

c) - d'organiser l'administration de la copropriété en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,

d) - de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, modifiée, la règlementation y afférente et le Droit Commun.

ARTICLE II

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'immeuble remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de ses textes d'application.

Il obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de la copropriété et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridic-

tion dans le département du lieu de situation des constructions objet des présentes, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après Article VIII CONDITIONS D'OCCUPATION - § B - "Location".

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues par la loi et le présent règlement.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet seront déposés au rang des minutes de *Maître Michel DOUMEIZEL et Maître Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés à TORCY (Seine-et-Marne)*, pour être ensuite publiés au bureau des Hypothèques compétent conformément à l'article 35 du Décret 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE III

DESIGNATION GENERALE

L'immeuble, objet du présent règlement, situé à *TORCY (Seine-et-Marne) - "LES RIVES DE MAUBUEE II"* - consiste en un ensemble de cinq bâtiments à usage principal d'habitation dénommés *BATIMENTS A03.1, B20.1, B13.3, B17.1, et A01.3* et comprend :

- 47 appartements,

- divers locaux communs dont l'appartement/loge pour le gardiennage,

Le tout réparti ainsi qu'il suit :

I - BATIMENT A03.1 -

Elevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements plus l'appartement/loge pour le gardiennage, l'entrée et son hall, les cages d'ascenseur, d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangements des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Quatorze appartements, à raison de trois appartements par étage du 1er au 3ème étage, deux appartements et le premier niveau d'un appartement duplex au 4ème étage et de deux appartements plus le second niveau de l'appartement duplex au 5ème étage - Les cages d'ascenseur, d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

II - BATIMENT B 20.1 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Un appartement, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, le local répartiteur P.T.T. avec accès direct extérieur, le local du transformateur E.D.F. avec accès direct extérieur, les placards des différents compteurs et gaines techniques, le local précollecte.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

III - BATIMENT B 13.3 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

IV - BATIMENT B 17.1 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

V - BATIMENT A 01.3 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

Le terrain sur lequel est édifié cet immeuble et dont les parties non construites sont aménagées en espaces verts et allées de desserte est cadastré sur la *Commune de TORCY - Section AI n° 31 - pour une contenance de 2.211 mètres carrés.*

OBSERVATION étant ici faite que cet immeuble s'inscrit dans le cadre d'un ensemble plus important *"LES COTEAUX DE MAUBUEE"*

et constitue une partie de ce secteur de construction.

Les servitudes en résultant sont visées Article IX bis *"SERVITUDES"*.

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

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues, et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE IV

DIVISION GENERALE

L'immeuble sera divisé :

1) - en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires,

2) - A/ en parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception,

- B/ en parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE V

L'immeuble désigné à l'Article III est divisé en *QUARANTE SEPT (47) lots* qui appartiendront respectivement, exclusivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Les lots constitués par les APPARTEMENTS sont numérotés :

- *1 à 16 inclus, dans le BATIMENT A 03.1,*
- *17 à 23 inclus, dans le BATIMENT B 20.1,*
- *41 à 48 inclus, dans le BATIMENT B 13.3,*
- *49 à 56 inclus, dans le BATIMENT B 17.1,*
- *57 à 64 inclus, dans le BATIMENT A 01.3.*

OBSERVATION étant ici faite :

- que les numéros 24 à 40 inclus ne sont pas utilisés en cas de besoins futurs ou en cas de modification ultérieure dans la composition des lots.

Chacun des lots comprend :

- des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et dont la description est indiquée ci-après,

- des "parties privées" faisant l'objet d'une propriété exclusive et dont la désignation est établie Article VI,

- une quote-part dans la propriété du sol indivis et des parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimée en DIX MILLIEMES dans le tableau ci-après,

- et une quote-part dans les parties communes spéciales énumérées Article VII § B, selon sa situation, égale aux tantièmes de sa participation dans les charges afférentes à ces parties communes spéciales, et exprimés au tableau de répartition des charges.

Lorsqu'un propriétaire aura la jouissance de plusieurs lots, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Les appartements sont répartis en VINGT TROIS (23) types différents, conformément aux plans ci-annexés :

- L'appartement de type STUDIO, qui correspond à un appartement d'UNE pièce principale,

- Les appartements de types 2, 2a et 2b, qui correspondent à des appartements de DEUX pièces principales,

- Les appartements de types 3, 3a, 3b, 3c et 3d, qui correspondent à des appartements de TROIS pièces principales,

- Les appartements de types 4, 4a, 4b, 4c, 4c', 4d, 4e et 4f, qui correspondent à des appartements de QUATRE pièces principales,

- Les appartements de types 5, 5a, 5b, 5c et 5d, qui correspondent à des appartements de CINQ pièces principales,

- L'appartement duplex de type 6 Dx, qui correspond à un appartement de SIX pièces principales.

Il sont situés :

a) - au rez-de-chaussée, par rapport à l'entrée dans le bâtiment, et en étage par rapport à la sortie ascenseur (pour le BATIMENT A 03.1),

b) - au rez-de-chaussée, par rapport à l'entrée dans le bâtiment et en étage, par rapport à l'arrivée de l'escalier (pour les BATIMENTS B 20.1, B 13.3, B 17.1 et A 01.3).

Cette situation et le type de chaque appartement sont indiqués dans le tableau récapitulatif de l'Etat Descriptif de Division ci-après, respectivement colonnes 4 et 5.

L'APPARTEMENT DE UNE PIECE, TYPE St, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES, TYPE 2, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - une chambre - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES, TYPE 2a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - une chambre - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES, TYPE 2b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - une chambre - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3c, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3d, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - balcon.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4c, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggias.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4c[1], comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - terrasses.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4d, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia/balcon.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4e, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4f, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - terrasse.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - terrasse.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5c, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5d, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DUPLEX DE SIX PIECES, TYPE 6 Dx, comprend :

- au 1er niveau :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle d'eau - W.C. - rangements - l'escalier intérieur d'accès au 2ème niveau - terrasse.

- au 2ème niveau :

Une entrée - trois chambres - salle de bains - W.C. - le palier - rangements - vide du séjour - terrasse.

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

Le tableau récapitulatif ci-après a été établi conformément aux lois, décrets et ordonnance en vigueur sur la publicité foncière.

Il mentionne les QUARANTE SEPT (47) lots dont la description figure ci-dessus.

x
x x

NUMERO du LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE du LOT et TYPE d'APPARTEMENT	Quote-part dans la propriété des parties communes générales en DIX MILLIEMES
1	2	3	4	5	6
1	A03.1	Unique	R. de Ch. gauche	App^{t} type Studio	115
2	"	"	R. de Ch. face gauche	" " 4	217
3	"	"	1er droite	" " 3d	201
4	"	"	" gauche	" " 4d	230
5	"	"	" arrière droite	" " 4a	225
6	"	"	2ème droite	" " 3d	203
7	"	"	" gauche	" " 4d	232
8	"	"	" arrière droite	" " 4a	227
9	"	"	3ème droite	" " 3d	204
10	"	"	" gauche	" " 4d	233
11	"	"	" arrière droite	" " 4a	228
12	"	"	4ème droite	" " 3d	206
13	"	"	4è/5è gauche	" " 6 Dx	358
14	"	"	4ème arrière droite	" " 4a	230
15	"	"	5ème droite	" " 3d	208
16	"	"	" arrière droite	" " 4a	232
17	B20.1	Unique	R. de Ch. face	App^{t} type 4b	215
18	"	"	1er droite	" " 4e	233
19	"	"	" gauche	" " 3b	184
20	"	"	2ème droite	" " 4e	234
21	"	"	" gauche	" " 3b	185
22	"	"	3ème droite	" " 4e	236
23	"	"	" gauche	" " 3b	186

1	2	3	4	5	6
41	B13.3	Unique	R. de Ch. gauche	App^{t} type 3c	180
42	"	"	R. de Ch. droite	" " 5b	252
43	"	"	1er droite	" " 5d	263
44	"	"	" gauche	" " 5c	258
45	"	"	2ème droite	" " 5d	265
46	"	"	" gauche	" " 5c	260
47	"	"	3ème droite	" " 5a	262
48	"	"	" gauche	" " 5	257
49	B17.1	Unique	R. de Ch. gauche	App^{t} type 3	169
50	"	"	R. de Ch. droite	" " 2b	155
51	"	"	1er droite	" " 3a	181
52	"	"	" gauche	" " 4b	239
53	"	"	2ème droite	" " 3a	182
54	"	"	" gauche	" " 4b	240
55	"	"	3ème droite	" " 3a	184
56	"	"	" gauche	" " 4b	242
57	A01.3	Unique	R. de Ch. face	App^{t} type 2	139
58	"	"	R. de Ch. droite	" " 2a	137
59	"	"	1er droite	" " 4c^{1}	227
60	"	"	" gauche	" " 2a	141
61	"	"	2ème droite	" " 4c	229
62	"	"	" gauche	" " 2a	142
63	"	"	3ème droite	" " 4c	231
64	"	"	" gauche	" " 2a	143
				TOTAL	10.000/ 10.000€

ARTICLE VI

COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un lot seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire celles des locaux avec les dépendances y affectées tel qu'il a été indiqué à l'Article V.

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

1°) - Les revêtements de sol, les plafonds (c'est-à-dire l'enduit de plâtre, les moulures, ornementations et décorations dont ils pourront être agrémentés).

2°) - Les portes, y compris les portes d'entrée, les fenêtres, les barres d'appui, les volets et les jalousies.

3°) - Les balustrades des loggias, loggias/balcons, balcons et terrasses privatives, mais non leurs dalles ni les parties en béton ou faisant partie du gros-oeuvre.

4°) - Les cloisons séparatives des diverses pièces. En ce qui concerne les cloisons et les murs séparatifs de deux lots, ils appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots. Ceux qui séparent les lots des parties communes et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les lots, seront propriété commune à tous les copropriétaires situés dans un même bâtiment, à l'exception toutefois des enduits et décorations à l'usage exclusif d'un propriétaire.

5°) - Les tuyaux ou canalisations intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau, et la vidange jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes y compris lesdits robinets, et jusqu'aux chutes et descentes, l'installation intérieure de l'électricité.

6°) - Toutes les installations concernant le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

7°) - Les installations sanitaires et hygiéniques, les rangements et penderies, la serrurerie, la robinetterie, tout ce qui concerne la décoration, peinture, boiserie.

- D'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux ou qui leur sera affecté et dont chacun aura l'usage exclusif.

ARTICLE VII

COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative et sous réserve, le cas échéant, des dispositions de l'article IX bis ci-après pour la jouissance de certaines d'entre elles :

A/ - *PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION* -

1°) - La totalité du terrain bâti et non bâti désigné ci-avant.

2°) - Les espaces verts et tous les aménagements du terrain tels que : allées de desserte, plantations de toutes espèces.

3°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties extérieures (jardins, allées, etc...).

4°) - Le compteur d'eau, sauf s'il reste la propriété de la société concessionnaire, les branchements généraux d'eau, d'électricité, d'égout, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation à l'exclusion des parties se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou qui leur seront propres.

5°) - L'appartement/loge de gardiennage et dépendances.

6°) - Le local P.T.T.

7°) - Le local du transformateur E.D.F.

8°) - Le local précollecte.

9°) - L'installation de télédistribution jusqu'aux raccordements individuels.

10°) - Tous les objets mobiliers ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de tous les copropriétaires dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux.

B/ - *PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT* -

1°) - Les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs

et les ornements extérieurs des façades, les dalles des loggias, loggias/balcons, balcons et terrasses privatives, le gros-oeuvre des planchers (dalles pleines en béton), de la cage d'escalier (et de la cage d'ascenseur pour le bâtiment A 03.1), la toiture-terrasse (la toiture et sa charpente pour le bâtiment A 03.1), l'étanchéité, et plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature gros-oeuvre intérieur et extérieur d'un bâtiment.

2°) - Les coffres, gaines et conduits de toutes sortes.

3°) - L'entrée, le hall, l'escalier, la cage d'escalier et les paliers d'étages.

4°) - L'ascenseur (mécaniqme, cabine, commandes, câbles, colonnes de guidage, portes d'accès, machinerie, l'installation électrique et compteur, etc...) pour le bâtiment A 03.1.

5°) - Les blocs de boîtes aux lettres, étant entendu que chaque copropriétaire a l'usage exclusif de l'une d'entre elles.

6°) - Le paillasson de l'entrée, mais non ceux des portes palières.

7°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties communes intérieures du bâtiment.

8°) - Le compteur d'électricité, sauf s'il reste propriété de la société concessionnaire, les branchements d'eau, d'électricité, d'égout, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation, le tout en ce qui se trouvera à l'intérieur du bâtiment ou qui lui seront propres.

9°) - L'équipement de ventilation mécanique contrôlée.

10°) - Les vide-ordures et leurs conduits, les locaux des boîtes à ordures.

11°) - Les divers locaux communs, notamment ceux pour les voitures d'enfants et les bicyclettes, et ceux des différents compteurs.

12°) - Tous les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des locaux considérés y compris leurs emplacements, sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privatif et destinés à son service exclusif.

13°) - Et en général, tous les objets mobiliers ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins du bâtiment dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou à l'ensemble.

CHAPITRE TROISIEME

ARTICLE VIII

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions particulières contenues dans leur titre de propriété et inhérentes à des conditions de financement, chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

I - *MODIFICATION DES PARTIES PRIVEES* -

A/ - *Modifications de la disposition intérieure d'un lot* :

Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux.

Toutefois, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de la construction ou pouvant intéresser toute chose ou partie commune, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment de l'Assemblée des Copropriétaires à la majorité indiquée Article XVIII - § 12 A et l'accord de l'architecte de la copropriété ; les travaux pouvant affecter la solidité de la construction, et tous ceux qui en découleraient, devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra, d'une façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'architecte de la copropriété, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, et fumisterie.

Il restera, en tous cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

B/ - *Modifications des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale* :

Les portes d'entrée, les fenêtres, les jalousies, volets, balustrades, garde-corps et, d'une manière générale, toutes les parties

privées qui contribuent à l'harmonie de la copropriété, même leur peintures, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement de l'Assemblée des copropriétaires, à la majorité indiquée Article XVIII - § 12.A.

La peinture de ces extérieurs est visée ci-après article XI, 2ème alinéa.

II - CONDITIONS D'OCCUPATION -

A/ - Caractère de l'occupation :

En aucun cas un propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations, ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Les locaux privés pourront être occupés et utilisés, soit à usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel sous réserve qu'ils ne soient pas affectés à usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas, pendant la durée de la commercialisation des locaux, au bureau de vente qui pourra être installé, par la Société venderesse ou tout mandataire, dans un des lots non encore vendu.

Aucune activité politique ou syndicale, ne pourra être exercée dans aucun des lots. Il ne pourra être créé dans ces derniers ni clinique ni studio de danse.

L'exercice d'une profession libérale, autre que celle de chanteur, de vétérinaire, de professeur de musique, de danse et de chant est autorisé à la condition que cet exercice soit conforme au caractère de l'occupation ci-avant définie.

Les emplacements et le type de plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur des parties privatives visibles de l'extérieur devront être agréés par le Syndic. Toutes autres décorations ou enseignes sont interdites. Toutefois, la société venderesse aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'elle jugera utiles à la commercialisation de ces lots.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune partie privative ou de ses accessoires.

Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la copropriété.

B/ - *Usage des parties privées* :

1°) - *Télévision - Radiodiffusion* -

L'occupant devra obligatoirement avoir recours à l'installation collective. Il devra financer personnellement, si nécessaire, le raccordement de son installation particulière à l'installation collective.

2°) - *Animaux* -

Aucun animal ne devra errer dans quelque partie commune que ce soit ou donner lieu à réclamation justifiée de la part des autres propriétaires.

3°) - *Fenêtres - Loggias - Loggias/balcons - Balcons - Terrasses privatives* -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les loggias, loggias/balcons, balcons ou terrasses privatives. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence, etc...) capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres copropriétaires. Les jalousies et stores extérieurs seront d'un modèle unique et de teinte indiqués par le Syndic avec l'approbation de l'Architecte habilité.

Les propriétaires qui bénéficient de terrasses privatives devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, provenant de leur fait et des aménagements qui pourront être autorisés par l'Assemblée Générale des copropriétaires avec l'accord de l'architecte de la copropriété.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic, à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité. Les mêmes dispositions s'appliqueront en ce qui concerne les loggias, loggias/balcons et balcons.

4°) - *Canalisations* -

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, la totalité des robinets devra être maintenue en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Le Syndic pourra faire exécuter les réparations ayant un caractère d'urgence et qui ne seraient pas faites par un copropriétaire, aux frais de ce dernier. Il en pré-

viendra celui-ci par lettre recommandée et en cas d'absence de compteur individuel pourra lui demander le remboursement de la dépense d'eau supplémentaire évaluée forfaitairement par le Syndic.

5°) - *Tapis de palier* -

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, seront d'un modèle unique indiqué par le Syndic sauf si l'Assemblée des copropriétaires en décide autrement.

6°) - *Propreté* - *Sécurité* - *Salubrité* -

L'exécution de tous règlements d'Hygiène de Ville, et de Police est obligatoire pour tous.

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

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

Il ne pourra être déversé dans les canalisations des produits ou matières inflammables ou dangereux.

7°) - *Tranquillité* -

Outre les dispositions qui précèdent à cet égard, les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

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

8°) - *Visites de surveillance et réparations* -

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux Syndic, architectes, entrepreneurs, ouvriers

chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits ou shunts. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues Article XVIII - § 12°.

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

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

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Le Syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalité autre que d'en aviser le propriétaire intéressé, dans les plus brefs délais.

9°) - *Location - Autorisation d'occuper* -

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concernera les prescriptions du présent règlement, auquel il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dégagée à l'égard du Syndicat.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins ; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le Syndicat.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le propriétaire devra aviser le Syndic de la location par lui

consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi, il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

10°) - Cession -

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article XIII ci-après.

ARTICLE IX

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE COMMUNE

1°) - Caractère de la copropriété -
Modifications des choses communes :

Les parties communes des divers locaux privés de la copropriété appartiendront indivisément aux propriétaires de ces locaux ou à leurs ayants-droit dans les proportions des tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus, étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'eux d'une servitude conforme à leur destination et constituent une indivision qui subsistera tant que l'immeuble ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Elles ne pourront être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité prévues article XVIII.

2°) - *Usage des choses communes* -

1 - *Encombrement* :

Aucun des copropriétaires ne pourra encombrer les entrées, les paliers, les escaliers, couloirs, abords, voies et allées, espaces verts, ni y laisser séjourner aucun objet.

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

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.

Les abords et allées ne pourront servir ni au lavage ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail quelque nature que ce soit, en particulier le lavage des voitures automobiles est interdit.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

2 - *Publicité* :

Il est interdit de faire de la publicité sur les façades ou dans quelque partie commune que ce soit, sous réserve des dispositions du cahier des charges dont il sera question ci-dessous Article IX bis "SERVITUDES", sauf en ce qui concerne les plaques professionnelles. Celles-ci, dont le type et l'emplacement devront être agréés par le Syndic pourront être apposées aux accès communs.

Toutefois, la Société venderesse aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires, notamment ceux indiquant la situation du point de vente ou de renseignements.

En outre, les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés.

3 - *Vols* :

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat de propriétaires en cas de vols ou détériorations de quelconque objet momentanément déposé ou remisé en quelque endroit que ce soit des parties communes.

4 - *Interruption dans le fonctionnement des services communs* :

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement de quelque service commun que ce soit, et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leur réclamation au Syndic.

ARTICLE IX bis

SERVITUDES

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou règlementaires, de la situation naturelle des lieux, ou des dispositions du cahier des charges de l'ensemble immobilier "*des Coteaux de Maubuée, 1ère tranche*", prévoyant plus particulièrement le groupement en une Association Syndicale Libre de tous les acquéreurs de terrains situés à l'intérieur du périmètre d'application dudit cahier des charges.

Une copie de ce document est annexée aux présentes.

En outre :

1°) - Télévision :

Ainsi qu'il est dit aux termes du Cahier des Charges sus-visé, la distribution des ondes de radio-télévision est effectuée au moyen d'un réseau de télédistribution desservant l'ensemble de la Z.A.C. *des COTEAUX DE MAUBUEE*.

Les frais de réparations grosses et menues et d'entretien afférents à ces installations seront répartis entre tous les immeubles desservis par les soins de l'Association Syndicale.

La quote-part revenant au présent immeuble est visée ci-après Article XII - § A "b".

2°) - Transformateur E.D.F. :

Le local du transformateur E.D.F. est grevé de servitude conforme à sa destination, les préposés de cette administration devront toujours y avoir libre accès. Cette utilisation a fait l'objet d'une convention avec cet organisme dont une copie est annexée aux présentes.

3°) - Local répartiteur P.T.T. :

Le local répartiteur P.T.T. est grevé d'une servitude conforme à sa destination et les préposés de cette administration devront toujours y avoir libre accès. Cette utilisation fera l'objet d'une convention avec cet organisme.

CHAPITRE QUATRIEME

C H A R G E S

ARTICLE X

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

1°) - individuelles,

2°) - A/ communes générales à tous les copropriétaires sans exception,

- B/ communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE XI

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée ci-avant.

Toutefois, et afin de maintenir l'harmonie extérieure de la copropriété, la réfection des peintures des parties privées qui contribuent à l'aspect général (fenêtres, portes d'entrée, etc...) devra être effectuée à la fois pour l'ensemble et sur décision de l'Assemblée des propriétaires à la majorité indiquée article XVIII - § 11.

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

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

Il paiera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, les redevances de fournitures individuelles.

ARTICLE XII

A) - *CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION* -

a) - les impôts, contributions et taxes de toute nature ou sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties les parties communes et même ceux afférents à l'ensemble des parties privatives, tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services de l'administration ne les auront pas répartis entre les divers propriétaires ou occupants.

- les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs, sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour l'ascenseur,

- les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférents aux parties communes énumérées article VII - § A, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement,

- le coût de l'installation, de l'abonnement et des redevances relatif au téléphone de gardiennage,

- les salaires, à l'exclusion de l'indemnité d'ascenseur visée ci-après, les avantages en nature et les charges de la Sécurité Sociale du personnel de gardiennage et, éventuellement, de tout autre personnel régulièrement nommé à ces fonctions ou à un emploi dans la présente copropriété conformément aux dispositions du présent règlement,

- la rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat,

- la quote-part des dépenses résultant de l'application du cahier des charges visé article IX bis "SERVITUDES", et du fonctionnement de l'Association Syndicale.

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage et l'entretien ou les besoins de la copropriété.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 2.

b) - *Télévision et Radiodiffusion* :

En conséquence de ce qui a été dit Article IX bis "SERVITUDES" pour cet équipement, la quote-part afférente au présent immeuble sera répartie par parts égales entre tous les copropriétaires.

B) - *CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT* -

a) - Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées Article VII - § B, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement.

- Les frais d'éclairage des parties communes intérieures (consommation, entretien, location et remplacement du compteur d'électricité) entrant dans les parties communes définies à l'Article VII - § B.

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes.

Ces charges seront réparties entre tous ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 3.

b) - *Ascenseurs* :

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement d'ascenseur, la surprime d'assurance s'il en est appliqué une, ainsi que les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement du compteur électrique de l'ascenseur, y compris l'indemnité de présence versée à la gardienne pour cet équipement, seront répartis, dans le bâtiment A 03.1 entre tous les copropriétaires d'appartements, au prorata des fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 4.

Si l'un des appartements vient à être utilisé dans le cadre des dispositions du présent règlement, pour un usage autre que l'habitation, même partiellement, son propriétaire supportera une part supplémentaire de charge d'ascenseur égale à celle déterminée pour l'appartement en cause. Toutefois, afin de ne pas modifier les tantièmes de charges d'ascenseur, ce supplément sera déduit des dépenses de l'exercice et le total ainsi diminué sera réparti entre tous les propriétaires participant auxdites charges d'ascenseur.

c) - *Boîtes à lettres* :

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des blocs de boîtes à lettres seront répartis dans chaque bâtiment par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

d) - *Les vide-ordures et leurs conduits* :

Toutes les dépenses afférentes aux vide-ordures et à leurs conduits seront réparties, dans chaque bâtiment, entre tous les copropriétaires

du premier au dernier étage inclus, au prorata des surfaces retenues pour ces locaux à usage d'habitation ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 5 et totalisées pour ces lots.

Pour mémoire, il est précisé que les appartements situés en rez-de-chaussée ne disposent pas de cet équipement.

e) - *Terrasses privatives* :

Dans chaque bâtiment, toutes les dépenses afférentes à l'étanchéité des terrasses faisant l'objet d'attribution de jouissance exclusive seront réparties entre les bénéficiaires de cette attribution de jouissance et l'ensemble des copropriétaires du bâtiment dans la proportion de UN/DIXIEME (1/10è) pour les bénéficiaires du droit et NEUF/DIXIEMES (9/10è) pour l'ensemble des propriétaires du bâtiment, y compris les bénéficiaires, répartis entre eux dans les mêmes conditions que ci-dessus.

C - *EAU FROIDE* -

- Les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives à la fourniture d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles dans le cas d'absence de compteurs individuels dans tous les lots pourvus d'un poste d'eau seront réparties entre tous les propriétaires au prorata de la surface retenue ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 5.

En la présence desdits compteurs, la différence entre le compteur général et la somme des compteurs individuels sera comptée comme services communs et répartie comme ci-dessus.

D) - *ELEMENTS D'EQUIPEMENT GENERAL* -

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus, dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

E) - *AGGRAVATION DES CHARGES* -

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra notamment en être ainsi, pour les dégâts qui seraient causés aux plantations des abords par les enfants au cours de leurs jeux, et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

NUMERO du LOT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	Charges particulières d'Ascenseur 150	Surface retenue (en m2) pour l'eau froide, les vide-ordures et leurs conduits 500
1	2	3	4	5
		BATIMENT A 03.1		
		8 Fontaine	(B)	
1	115	115	-	39
2	217	217	-	84
3	201	201	151	76
4	230	230	173	86
5	225	225	169	84
6	203	203	173	76
7	232	232	197	86
8	227	227	193	84
9	204	204	184	76
10	233	233	210	86
11	228	228	205	84
12	206	206	196	76
13	358	358	351	132
14	230	230	219	84
15	208	208	208	76
16	232	232	232	84
	TOTAL Bât. A 03.1 ...	3.549/ 3.549è	2.861/ 2.861è	

1	2	3	4	5
		BATIMENT B 20.1		
		6 Fontaines (C)		
17	215	215		83
18	233	233		91
19	184	184		70
20	234	234		91
21	185	185		70
22	236	236		91
23	186	186		70
	TOTAL Bât. B 20.1 ...	1.473/ 1.473e		
		BATIMENT B 13.3		
		4 Fontaines (D)		
41	180	180		72
42	252	252		101
43	263	263		104
44	258	258		101
45	265	265		104
46	260	260		101
47	262	262		99
48	257	257		97
	TOTAL Bât. B 13.3 ...	1.997/ 1.997e		

1	2	3	4	5
		BATIMENT B 17.1		
		2 Fontaine (E)		
49	169	169		66
50	155	155		59
51	181	181		69
52	239	239		93
53	182	182		69
54	240	240		93
55	184	184		69
56	242	242		93
	TOTAL Bât. B 17.1 ...	1.592/ 1.592è		
		BATIMENT A 01.3		
		28 Cressy (F)		
57	139	139		52
58	137	137		52
59	227	227		85
60	141	141		52
61	229	229		85
62	142	142		52
63	231	231		85
64	143	143		52
	TOTAL Bât. A 01.3 ...	1.389/ 1.389è		
TOTAL GENERAL :	10.000/ 10.000è			3.784 m2

ARTICLE XIII

REGLEMENT DES CHARGES
PROVISIONS - GARANTIES

1°) - *Provisions* -

I - Les copropriétaires verseront au Syndic :

a) - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Jusqu'à la première réunion de ladite Assemblée Générale cette avance est fixée au quart du budget prévisionnel prévu par le Syndic.

b) - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

c) - En cours d'exercice, sur demande du Syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées, et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

II - Le Syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décision de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation de travaux ou en vue de faire face à des réparations importantes.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret numéro 67.223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept modifié.

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

2°) - *Règlements* -

Les comptes de frais et dépenses (charges communes et particulières) seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé à chaque

copropriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de l'approbation des comptes par l'Assemblée, se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte-tenu des provisions déjà versées.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, et après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titre de la Banque de France, sans préjudice des sanctions prévues plus bas.

3°) - *Absence d'occupation - Non usage* -

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujetti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

4°) - *Solidarité* -

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers, chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

5°) - *Aliénation - Avis au Syndic* -

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du Syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

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 libéré de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

6°) - Garantie -

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur sa ou ses parties divises et sur sa ou ses quotes-parts indivises des parties communes.

L'hypothèque légale sera inscrite au bureau des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garantie au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102.I du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

CHAPITRE CINQUIEME

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE XIV

1°) - *Responsabilité civile* - *Accidents* -

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le Syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part de propriété dans les parties communes. Au cas où certains éléments d'équipement ou certaines parties communes feraient l'objet d'une disposition spéciale (primes ou surprimes) de la police d'assurance, cette indemnité spéciale sera répartie entre les copropriétaires dans les mêmes conditions que les charges afférentes auxdits éléments d'équipement ou parties communes.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

2°) - *Mobilier* -

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions et les accidents causés par l'électricité, son mobilier et d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur de ses locaux ainsi que tous embellissements ayant un caractère artistique, apportés par lui, pour la décoration desdits locaux. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

3°) - *Immeuble* -

L'immeuble devra toujours être assuré avec le mobilier et le matériel communs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins et les dégâts des eaux. Cette assurance, dont une clause devra expressément prévoir le déblaiement des gravois et autres vestiges après sinistre, s'appliquera, tant à toutes les parties commu-

nes, qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux mobiliers et d'une manière générale, à tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux privatifs ainsi qu'aux embellissements dont il a été parlé à l'alinéa ci-dessus.

4°) - Montant des garanties -

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite, renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le Syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant des garanties.

5°) - Sinistre -

En cas de sinistre, l'indemnité allouée sera encaissée par le Syndic.

a) - *Si le sinistre affecte moins de la moitié d'un bâtiment* :

La remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. L'indemnité allouée sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment sinistré partiellement, chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le montant du supplément à verser par chacun sera déterminé par le Syndic qui fixera les détails de paiement en fonction des échéances que lui-même, ès-qualités, aura à couvrir.

b) - *Si le sinistre affecte au moins la moitié d'un bâtiment* :

L'Assemblée Générale des propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, sera réunie et statuera, à la majorité des voix des copropriétaires, sur la question de savoir s'il y a lieu de procéder ou non à la reconstruction ou à la remise en état des parties endommagées.

Si la reconstruction n'est pas décidée, il sera procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'aura pas été reconstitué.

Si la reconstruction est décidée, l'indemnité allouée sera employée à la réédification du bâtiment sinistré. Si elle est insuffisante, les propriétaires seront tenus de parfaire la différence, chacun dans la

proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le mode et les époques de versement des suppléments seront déterminés par l'Assemblée Générale.

Chaque propriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra s'affranchir de l'obligation de participer à la réparation ou à la reconstruction en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la présente copropriété, et dans l'indemnité d'assurance mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment à celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée sous l'article XIII § 6 ci-dessus.

c) - *Déblaiement et vestiges* :

Dans tous les cas, les frais de déblaiement ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges, seront imputables aux seuls copropriétaires du bâtiment sinistré.

6°) - Opposabilité - Hypothèque -

L'exécution des conventions du présent article XIV et des décisions prises en conformité par l'Assemblée Générale, étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance du présent article à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte, pour la surveillance des travaux après sinistre, total ou partiel.

CHAPITRE SIXIEME

ARTICLE XV

SERVICE DE LA COPROPRIETE

Le Syndic fait assurer les services communs de la copropriété par une gardienne qu'il recrute et peut congédier.

Sauf dispositions contraires de la législation du travail, ce personnel est engagé selon les usages locaux et peut être congédié après préavis d'usage. Ce personnel exécute les ordres du Syndic et a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Ce personnel habite dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Il lui est interdit de louer aucune des pièces à lui affectées.

Ce personnel devra être congédié si l'Assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite article XVIII, mais après préavis d'usage, sauf s'il s'agit d'une faute grave autorisant le renvoi immédiat.

CHAPITRE SEPTIEME

ARTICLE XVI

S Y N D I C

1°) Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires, comme on le verra au chapitre suivant. il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la règlementation en vigueur.

Les attributions de Syndic appartiendront au constructeur, Maître de l'Ouvrage, ou à toute personne physique ou morale désignée par lui, jusqu'à la première Assemblée Générale des copropriétaires ayant pour objet la désignation du Syndic.

2°) - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions légales et règlementaires en vigueur ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale. Il assure l'administration courante de la copropriété et pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

3°) - Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte

de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer et en retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

4°) - Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

5°) - Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds, et détient les archives du Syndicat.

6°) - Il prépare le budget prévisionnel et fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, pour alimenter le fonds de roulement, s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée Générale, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

7°) - Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs ainsi que tout personnel qu'il emploie.

8°) - Le Syndic peut, sur sa seule décision, passer des contrats d'entretien dont la durée n'excède pas un an. Il peut faire exécuter, sur sa seule décision, les réparations qui n'entraînent pas une dépense supérieure à quatre mille francs par opération. Ce chiffre sera révisé automatiquement, au premier janvier de chaque année, en fonction des variations de l'indice de la construction publié, par l'Institut National de Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date du présent règlement.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé ou pour les contrats d'entretien d'une durée supérieure à un an, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires, soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation, aux conditions de majorité prévues article XVIII - § 12, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées, toitures arrachées, etc...) le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une Assemblée Générale.

9°) - Le Syndic donne toutes instructions au personnel qu'il emploie ; il assure la police et veille à la tranquillité de la copropriété.

10°) - Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue

par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation de l'inscription, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction de la dette.

11°) - Le Syndic représente le Syndicat des propriétaires dans toutes associations et dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires. Il veille à la publication des modifications qui pourraient être apportées au présent règlement de copropriété.

12°) - Enfin, le Syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

13°) - A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du Lieu de situation de l'immeuble auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°) - En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits ou actions du Syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

15°) - Le Syndic aura droit à une rémunération mensuelle qui sera fixée dans le cadre de la règlementation en vigueur, par l'Assemblée Générale des propriétaires.

ARTICLE XVII

CONSEIL SYNDICAL

1°) - Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le Syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration de la copropriété et pour donner en même temps aux propriétaires une plus grande sécurité, l'Assemblée Générale pourra chaque année désigner trois délégués à la majorité prévue article XVIII § 12 A, qui formeront le Conseil Syndical.

2°) - Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

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

3°) - Le Conseil Syndical donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée

Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article XVIII § 12 A, notamment le pouvoir d'autoriser le Syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé article XVI § 8.

Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

4°) - Les fonctions de président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

5°) - Le Conseil élira son président et se réunira sur la convocation de celui-ci ou du Syndic. Les avis devront être adoptés par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble de ses membres, chacun d'eux disposant d'une voix.

Un membre du Conseil pourra représenter un ou plusieurs autres membres, en vertu d'un pouvoir spécial, donné même par lettre ou télégramme. Quiconque représentera un de ses collègues joindra la voix de celui-ci à la sienne.

Le Conseil Syndical présentera chaque année un rapport à l'Assemblée sur l'exécution de son mandat.

Le Conseil tiendra procès-verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès-verbal signé des membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le Syndic.

CHAPITRE HUITIEME

ARTICLE XVIII

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

ASSEMBLEES GENERALES

1°) - Syndicat -

Les différents propriétaires des locaux composant la copropriété sont, conformément à l'article 14 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité civile, qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

2°) - Dénomination - Durée - Siège -

La dénomination du Syndicat des Copropriétaires sera celle de l'immeuble désigné au premier alinéa de l'article I qui précède, et durera tant que ledit immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé chez le Syndic.

3°) - Représentation du Syndicat -

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

4°) - Assemblée - Convocations -

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical ; faute par ce dernier de procéder à la convocation ou s'il n'y a pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habiliter par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité prévue au présent article - § 12 A pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

La première assemblée des propriétaires, ayant pour objet de désigner le Syndic, pourra être convoquée par le propriétaire le plus diligent.

Pour que les délibérations de l'Assemblée soient valables, tous les copropriétaires devront avoir été régulièrement convoqués dans les conditions fixées ci-dessus et § 5.

5°) - *Forme et délai de convocation* -

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées ou remises contre récépissé. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins quinze jours avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

6°) - *Mandataires* -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

7°) - *Indivision* -

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter ; faute, par elles, de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

8°) - *Bureau* -

Il sera formé un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs élus par l'Assemblée. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais en assurent le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

9°) - *Voix* -

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possèdera une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

10°) - *Mode de votation* -

Le vote aura lieu soit sur appel nominal, soit à bulletin nominatif, soit à main-levée, sous réserve, dans ce dernier cas, que soient respectées les dispositions légales concernant l'établissement du procès-verbal visé § 14° ci-après.

11°) - *Majorité* -

Les résolutions autres que celles visées au paragraphe 12 seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés compte-tenu, éventuellement, de la réduction de voix visée au § 9 ci-dessus et sous réserve de ce qui sera dit ci-après. En cas d'égalité des voix des copropriétaires présents ou représentés, il sera procédé à un nouveau vote.

Lorsqu'il s'agira de statuer sur des questions touchant aux charges visées article X et suivants, les décisions concernant ces questions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant aux propriétaires intéressés au paiement de ces charges (présents ou non à la réunion). Il sera à cet effet, sans qu'il soit besoin de la réunion d'une Assemblée Générale, procédé pour chaque catégorie de charges particulières à un tour de scrutin distinct, auquel ne participeront que les propriétaires intéressés, chacun d'eux possédant un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges.

12°) - *Pouvoirs de l'Assemblée* -
Majorités extraordinaires -
Unanimité -

A/ - *MAJORITE ABSOLUE* -

Pour être valablement adoptées les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront réunir un nombre de voix au moins égal à la majorité de celles appartenant à l'ensemble des copropriétaires sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus.

- Délégation du pouvoir de prendre une des décisions visées à l'article XVIII - § 11, mais pour un acte ou une décision expressément déterminé.

- Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

- Désignation ou révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.

- Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes, ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

- La modification des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut d'une décision prise à la majorité absolue, une nouvelle Assemblée Générale, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer à la majorité indiquée au § 11 ci-dessus. Si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà

inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues au deuxième alinéa du § 5 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

B/ - *DOUBLE MAJORITE* -

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les trois/quarts au moins des voix, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires présents ou non à la réunion.

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 12 A du présent article.

- La modification du présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- Les travaux, autres que ceux visés ci-dessus § "A", comportant transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement déjà existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux communs, à condition que ces travaux, présentant un caractère d'amélioration, soient conformes à la destination du présent immeuble.

- La répartition du coût de ces travaux et de la charge des indemnités allouées aux copropriétaires qui en éprouveraient un préjudice défini conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

- La ventilation des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

- Les modalités de répartition des travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires ainsi que le paiement de la quote-part mise à la charge de chacun seront réglés conformément aux dispositions des articles 32, 33 et 34 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

C/ - *UNANIMITE* -

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix. Il en est de même pour toute surélévation ou construction de bâtiments, par les soins du Syndicat, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, et de la décision d'aliéner le droit de surélévation.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, aucune modification de la répartition des charges telle qu'elle a été fixée au présent règlement ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

13°) - Votes particuliers -
Assemblées spéciales -

Chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera les parties communes dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, disposeront d'un nombre de voix équivalant à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais dans ce cas l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le Syndic, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil, soit par des copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des tantièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés. Les dispositions relatives à la tenue des Assemblées Générales sont applicables à ces Assemblées particulières.

14°) - Procès-verbaux - Copies -

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé par les membres du bureau, son Président et son Secrétaire. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

15°) - Opposabilité -

Les décisions régulièrement prises et notifiées obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont par été représentés à l'Assemblée et les incapables.

16°) - Droit de lever des copies -

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les assemblées.

P U B L I C I T E

Les présentes seront publiées au bureau des Hypothèques compétent.

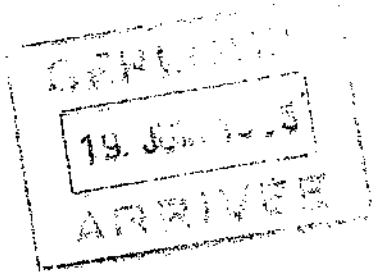
Fait à CRETEIL (Val-de-Marne)
9, rue Louis Blériot

le vingt-huit septembre

MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX-HUIT.-

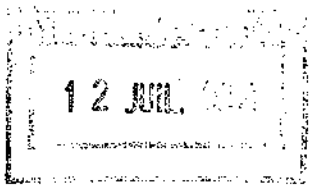
/

24039



29 JUIN 1994

610-



DEPOT DE PIECE

Constatant un additif au règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier

"LES RIVES DE MAUBUEE II"

MICHEL DOUMEIZEL & JEAN-MICHEL TANQUERAY

NOTAIRES ASSOCIÉS

Société Titulaire d'un Office Notarial - 79, rue de Paris - TORCY - Tél. (1) 60.05.02.54

Adresse Postale : B.P. 67 - 77202 MARNE LA VALLÉE CÉDEX 1

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

JMT/CH

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE

Le vingt-neuf juin

A TORCY (Seine et Marne) en l'Office Notarial,

Maître Jean-Michel TANQUERAY, soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DOUMEIZEL et Jean-Michel TANQUERAY, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine et Marne) 79, rue de Paris,

A reçu le présent acte authentique contenant :

ACTE DE DÉPOT DE PIECE
AVEC RECONNAISSANCE D'ÉCRITURES ET DE SIGNATURES

A LA REQUÊTE DE :

Madame Claire HUNT, Clerc de Notaire, domiciliée à TORCY (Seine et Marne) 79, rue de Paris,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte sous-signature privée en date à LE PERREUX SUR MARNE du 23 Juin 1994, ci-joint et annexés aux présentes après mention, par :

Monsieur Jean-Luc PICCIRILLO, gérant de la Société "GERLOGIS", Société A Responsabilité Limitée au capital de 100.000 Francs, dont le siège est à LE PERREUX SUR MARNE (Val de Marne) 57, avenue Ledru Rollin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 672 045 879, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société en date du 29 Avril 1972, dont une copie est annexée aux présentes.

Monsieur PICCIRILLO, agissant au nom et pour le compte :

Du *SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé "LES RIVES DE MAUBUÉE II" SISA TORCY (Seine et Marne) 4, rue de la Fontaine,*

en qualité de syndic de l'ensemble immobilier, objet des présentes, et dont le mandat a été renouvelé aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires en date du 2 Novembre 1993.

LAQUELLE, es-qualité, a exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

L'ensemble immobilier dénommé "**LES RIVES DE MAUBUÉE II**" sis à **TORCY** (Seine et Marne),

Cadastré section AI numéro 31 lieudit "2, rue de l'Eau Vive" pour une contenance de 22 ares 11 centiares,

Consistant en un terrain de deux mille dent cent onze mètres carrés sur lequel sont édifiés cinq bâtiments à usage principal d'habitation dénommés bâtiment AO3.A, bâtiment B20.1, bâtiment B20.3, bâtiment B17.1 et bâtiment AO1.3 de quarante sept appartements et divers locaux communs dont l'appartement loge pour le gardiennage,

A fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, suivant acte sous-signatures privées en date du 28 Septembre 1978, dont l'unique original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le même jour et dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX le 23 Octobre 1978 volume 6937 numéro 1.

Ceci exposé, il est passé au dépôt de pièce objet des présentes.

DÉPOT DE PIECE

Madame HUNT, es-qualité, a par ces présentes, remis au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour en effectuer la publication à la Conservation des Hypothèques de MEAUX et en délivrer tous extraits ou copies authentiques et à qui il appartiendra :

Une copie certifiée conforme par la Société GERLOGIS, du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'ensemble immobilier sus-désigné, en date du 2 Novembre 1993, contenant notamment sous le paragraphe "Cinquième Résolution", ce qui suit, littéralement rapporté :

"CONTENTIEUX CHARGES - (Majorité ART. 26.b)"

"Tout copropriétaire objet de poursuite pour non paiement de" "charges, après rappel du syndic par lettre recommandée avec avis de" "réception, devra rembourser au syndic tous frais conséquence de sa" "carence : honoraires d'avocats, d'avoués, frais d'huissiers, honoraires de" "techniciens, honoraires spéciaux du syndic (à la vacation, suivant tarif" "au contrat du syndic), dépens judiciaires."

"Passé le délai légal de deux mois, le Syndic déposera alors le" "procès-verbal de l'assemblée générale chez un notaire, aux fins de" "publication, cette résolution emportera donc adjonction au Règlement" "de Copropriété et son opposabilité."

La requérante, es-qualité, déclare et reconnait formellement que ledit procès-verbal est pour partie dactylographié et que les écritures et signatures qui y sont apposés, émanent de Madame BEAUREPAIRE, Présidente, Mesdames CARDON et LE SENECHAL, Assesseurs et la Société GERLOGIS, secrétaire du bureau.

Le procès-verbal ainsi déposé et reconnu est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte de dépôt sera publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX.

DONT ACTE sur trois pages.

Ne comprenant ni renvoi ni mot nul.

Et après que lecture lui en ait été donné, le comparant a signé, ainsi que le Notaire Associé soussigné.



SUIT LA TENEUR DES ANNEXES

GERLOGIS

ADMINISTRATEUR DE BIENS
JEAN-LUC PICCIRILLO

57, av. Ledru Rollin. 94170 Le Perreux
Tél : 48 71 18 39 +. Fax : 48 72 50 25

Sur rendez-vous Mardi et Vendredi de 14 h à 18 h

Département *COPROPRIETE*
V/Réf. *4047/9082*
N/Réf. *4 RUE DE LA FONTAINE*
RIVES DE MAUBUEE 2
77200 TORCY

Annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par le Notaire Associé soussigné le 29 Juin 1994

P.V. Notifié le : 18/11/93
ML

DROIT de TIMBRE
Le Perreux, le payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 02 NOVEMBRE 1993

L'an mil neuf cent quatre vingt treize,
Le MARDI 02 NOVEMBRE à 18 heures,
Les copropriétaires de la résidence 4 rue de la fontaine à TORCY
se sont réunis en assemblée générale ordinaire au 6 rue de la Fontaine
L C R du Mail 77200 TORCY.
sur convocations individuelles par lettres recommandées à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour rappelé en annexe.

Conformément à l'article 14 du décret du 17 mars 1967, n° 67223, il est établi une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire ou mandataire entrant en séance, et qui demeure annexée à la minute du procès-verbal ainsi que les pouvoirs présentés.

Le Syndic dépose sur le bureau un exemplaire de la convocation, les accusés réception des lettres recommandées et le règlement de copropriété.

Il est ensuite procedé à la constitution du bureau, lequel est composé du Président, de deux assesseurs et d'un secrétaire.
* *Le Président* : Mme Beaurepaire
* *Les Assesseurs* : Mme Cardon - Mme le Senechal.
* *Le Secrétaire* : Gerlogis

Le Bureau ainsi constitué constate que tous les copropriétaires, membres du Syndicat ont été régulièrement convoqués dans les délais et formes prévus par le décret n° 67223 du 17 mars 1967, que les convocations comportaient l'ordre du jour et qu'aucun copropriétaire n'a demandé en application de l'article 10 du décret précité, l'inscription à l'ordre du jour de questions autres que celles initialement prévues.

Après pointage de la feuille de présence, les copropriétaires présents ou représentés sont au nombre de 28 et disposent de 6090 voix.
ABSENTS OU NON REPRESENTES :

MESSIEURS ou MESDAMES

Badamic (206) - Burton (182) - Colas (208) - Duchatel (115) - Duvinage (141) - Gertener (201) - Kang Zheng (263) - Kathirathalai (169) - Kuch Jeng (262) - Laroche (233) - Le Fur (265) - Letourneau (234) - Meignan Phan (232) - Michaud (260) - Shani (225) - Sinnadurai (160) - Sum (164) - Taylor (143) - Wang (227)

Soit 3910 voix / 10 000

Monsieur le Président certifie la feuille de présence et rappelle qu'en application de l'article 13 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée ne peut valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour rappelé ci-après, et dont il est donné lecture.

Après discussion, Monsieur le Président met aux voix les résolutions suivantes :

ORDRE DU JOUR

1 - APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30 JUIN 1993
QUITUS AU SYNDIC

2 - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 1994
FONDS DE ROULEMENT

3 - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE LA SOCIETE GERLOGIS
CONDITIONS SELON CONTRAT JOINT AUX CONVOCATIONS
TENUE DE LA COMPTABILITE SUR COMPTE BANCAIRE
COMMUN AUX IMMEUBLES

4 - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL SYNDICAL OU
NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES

5 - CONTENTIEUX CHARGES - TOUS FRAIS A LA CHARGE DES
DEBITEURS SELON PROJET DE RESOLUTION NOTIFIE
AVEC LE PRESENT ORDRE DU JOUR

6 - RAVALEMENT DES BATIMENTS
FINANCEMENT - EMPRUNT

7 - CREATION DE JOINTS SUITE AUX INFILTRATIONS

8 - NETTOYAGE INDUSTRIEL DES SOLS DES HALLS ET
ESCALIERS AVEC APPLICATION D'UN PRODUIT
PROTECTION ANTI POROSITE

PREMIERE RESOLUTION
APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30 JUIN 1993
QUITUS AU SYNDIC
L'Assemblée après discussion approuve les comptes arrêtés au 30 Juin 1993 et donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société GERLOGIS, Syndic pour sa gestion.

- Une facture de 10228,00 Frs concernant la prime d'assurances du parking sera recrédutée au trimestre prochain, ayant été imputée à tort sur l'immeuble
- le contrat espaces verts sera vérifié.

a voté contre : le sénéchal (231)

Résolution adoptée à la majorité.

DEUXIEME RESOLUTION
APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 1994
FONDS DE ROULEMENT
Après discussion, l'assemblée générale approuve le budget pour l'exercice 1994 fixé à la somme de Frs 379600,00
Fonds de Roulement : Le Fonds de roulement actuellement à Frs 86000,00 est inchangé.

Le fonds de roulement sera en outre actualisé en cours d'exercice si la necessité s'en fait sentir en fonction de l'augmentation du coût de la vie ou en cas de défaillance de copropriétaire et en outre, pour combler l'écart entre les dépenses du trimestre et ledit fonds de roulement.

a voté contre : le sénéchal (231) De sousa (258)
Vaillant (204)

Résolution adoptée à la majorité

TROISIEME RESOLUTION
RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE LA SOCIETE GERLOGIS -SYNDIC
TENUE DE LA COMPTABILITE SUR COMPTE BANCAIRE COMMUN AUX IMMEUBLES

L'assemblée générale constate que le mandat de la Société GERLOGIS arrive à expiration et renouvelle ledit mandat pour une durée de UN AN, et jusqu'à l'assemblée devant statuer sur les comptes de l'exercice 1994.

L'assemblée fixe les honoraires du syndic au Gmeuts de 3%
et sa mission suivant le document notifié avec la convocation, établi valeur Janvier 1992 (indice INSEE coût de la construction) révisable chaque année selon varation de cet indice, lequel prévoit, en outre, la non existence d'un compte bancaire separé par immeuble.

ont voté contre = Truong (184) Ghali (233) le Sechal (231)

Abstentions = N'Tamag (232)

Résolution adoptée à la majorité.

QUATRIEME RESOLUTION
RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL SYNDICAL OU NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES

* *Madame BEAUREPAIRE* Abs Nonfront - Truong - Ghali - Gomez - Vasseux Luong - Reelue à la majorité
* *Madame MERIE* Abs - Nonfront - Truong - Ghali - Gomez - Vasseux Luong. reelue à la majorité
* *Monsieur DE SOUZA* Demissionnaire
* *Monsieur VARAS* abs Nonfront - Truong - Ghali - Gomz - Vasseux Luong Reelu à la majorité
* *Monsieur GAUDRY* Luong reelu abs Nonfront Truong - Ghali. Gomez - Vasseux
* *Madame CARDON* abs Nonfront Truong. Ghali - Gomz - Vasseux Luong. reelue à la majorité.

CINQUIEME RESOLUTION
CONTENTIEUX CHARGES -(majorité ART. 26.b)
Tout copropriétaire objet de poursuites pour non paiment de charges, après rappel du syndic par lettre recommandée avec avis de réception, devra rembourser au Syndicat tous frais conséquence de carence : honoraires d'avocats, d'avoués, frais d'huissiers, honoraires de techniciens, honoraires spéciaux du syndic (à la vacation, suivant tarif au contrat du syndic), dépens judiciaires.

Passé le délai légal de deux mois, le Syndic déposera alors le procès-verbal de l'assemblée générale chez un notaire aux fins de publication, cette résolution emportera donc adjonction au Règlement de Copropriétaire et son opposabilité.

RESOLUTION adoptée à l'unanimité

SIXIEME RESOLUTION
RAVALEMENT DES BATIMENTS

Après discussion, l'assemblée générale décide d'effectuer le ravalement des batiments.

ont voté contre = Cardon (230) Charles (142) Fedon (203) Ghaly (233) Gomez (215) Jouanin (217) Luong (185) Montfront (186) Truong (184) Vaillancourt (269) Varas (269) Vasseux (230) Vial (232) Soit 2721 Voix

Resolution refusée à la majorité

SIXIEME RESOLUTION

FINANCEMENT DES TRAVAUX - EMPRUNT

TRAVAUX : L'assemblée générale décide d'effectuer les travaux suivant :

Sans objet

DONT LE MONTANT PREVISIONNEL S'ELEVE A :Frs

* en sus Prime dommage-ouvrage.....	Frs
* en sus honoraires architecte.....	Frs
* en sus honoraires Syndic.....	Frs
Soit au TOTAL.....	Frs

et donne tous pouvoirs au Syndic à cet effet.

RESOLUTION ADOPTEE A

FINANCEMENT -EMPRUNT

L'assemblée générale confère à Monsieur J.L. PICCIRILLO Gérant de la SARL GERLOGIS, 57 AVENUE LEDRU ROLLIN AU PERREUX, tous pouvoirs à l'effet de recenser d'une part

** Les tantièmes dont les titulaires entendent financer par leurs propres moyens leurs parts contributives au coût des travaux,*
et d'autre part,

** Les tantièmes dont les titulaires souhaitent que le financement de l'ensemble de leurs parts contributives soit réalisé par voie d'emprunt collectif contracté par le Syndicat auprès de la BANQUE*

RESOLUTION ADOPTEE A

L'assemblée générale décide de contracter auprès de la BANQUE
un emprunt au maximum égal à la somme des parts contributives de ceux qui auront opté pour ce mode de financement.

RESOLUTION ADOPTEE A

L'assemblée confère à la Société GERLOGIS, Syndic, tous pouvoirs à l'effet de :
** arrêter avec la BANQUE les conditions et modalités du prêt d'un montant au maximum de :*
** arrêter au contrat collectif d'assurance souscrit par la BANQUE*
au profit de ses clients et garantissant le syndicat contre le risque de défaillance de copropriétaires au paiement de leur quote-part de charges de remboursement de l'emprunt collectif.
** sous bénéfice desdites garanties, obliger le syndicat au remboursement du capital et au paiement de tous interêts et accessoires aux époques et de la manière qui seront convenus, ainsi qu'à l'exécution de toutes les conditions.*

RESOLUTION ADOPTEE A

SEPTIEME RESOLUTION
CREATION DE JOINTS SUITE AUX INFILTRATIONS

Compte tenu du refus de la resolution n° 6, les travaux de creation de joints suite aux infiltrations sont nécessaires. Le devis de l'entreprise SAPEC s'eleve donc à 7381,00 Frs TTC.

Resolution adoptée à l'unanimité

HUITIEME RESOLUTION
NETTOYAGE INDUSTRIEL DES SOLS DES HALLS ET ESCALIERS AVEC APPLICATION D'UN PRODUIT PROTECTION ANTI POROSITE

Après discussion, l'assemblée générale décide du nettoyage des sols, halls et escaliers par bâtiment :

* Bâtiment 2 = a voté contre = Hurbarne (242)
Resolution adoptée à la majorité

* Bâtiment 4 = ont voté contre = De Souza (258) Teloutu (257) N'Tamag (252)
Resolution refusée à la majorité.

* Bâtiment 6 = ont voté contre = Ghaly (233) Gomez (215) Luong (185) Hortfront (186) Truong (174)
Resolution refusée à la majorité

* Bâtiment 8 = ont voté contre = Cardon (230) Fedon (203) Jouanin (2 Jacot (358) Vaillant (204) Vanneux (230) Vial (232) abs Leal (222)
Resolution refusée à la majorité

* Batiment 28 = ont voté contre : Jaudry (137)
Hervé (229) Bondella (227) Pouvageaux (139)
Résolution refusée à la majorité

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 H

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé après lecture, par tous les membres du Bureau .

Le Président *Les Assesseurs* *Le Secrétaire*

ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965 COMPLETE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31/12/1985

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal par le Syndic, au plus tard dans les deux mois de la tenue de l'Assemblée. Toutefois, en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné.

SARL G. LOCIS
17, Av Ledru Rollin
94170 LE PERREUX
☎ 871.18.39

Certifié conforme à l'original

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire Associé, soussigné
le 29 JUIN 1994

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Jean-Luc PICCIRILLO, agissant au nom et comme mandataire du Cabinet GERLOGIS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000 Francs, dont le siège est au PERREUX (Val de Marne) 57, avenue Ledru Rollin,

Agissant en sa qualité de :

- GERANT du Cabinet GERLOGIS, nommé à cette fonction aux termes d'une Assemblée Extraordinaire du 29 Avril 1972,

- SYNDIC DE COPROPRIETE de l'ensemble immobilier sis à TORCY (Seine et Marne) dénommé "Les Rives de Maubuée II"
Renouvelé dans ses fonctions aux termes de l'Assemblée générale des copropriétaires du 2 Novembre 1993,

LEQUEL a, par ses présentes, constitué pour son mandataire :

Tout clerc de l'Etude de Maîtres DOUMEIZEL et TANQUERAY, Notaires Associés à TORCY (Seine et Marne) 79, rue de Paris,

à l'effet :

1°) d'intervenir à un acte devant être reçu par Maître Jean-Michel TANQUERAY, sus-nommé,

contenant dépôt d'une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 Novembre 1993 de la Résidence "Les Rives de Maubuée II", contenant dans sa cinquième résolution, modificatif au règlement de copropriété.

2°) Effectuer toutes publicité et publication que besoin sera et notamment au Bureau des Hypothèques de MEAUX.

3°) Faire toutes déclarations, payer tous frais et généralement faire le nécessaire.

Fait au PERREUX SUR MARNE (Val de Marne)
Le 23 Juin 1994

SARL GERLOGIS
Capital 100.000 F
57, Av Ledru-Rollin
94170 LE PERREUX
☎ 871.18.39

J.L. P.

Dominique GARDEL
Gilles BOURGE
Notaires
67, avenue Ledru-Rollin
94170 LE PERREUX-sur-MARNE

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire Associé, soussigné
le 29 JUIN 1994

2

SOCIETE DE GERANCE ET DE GESTION IMMOBILIERE " GERLOGIS"

Société à Responsabilité limitée au capital de 20.000 F

Siège Social à PARIS I6ème - 5 rue du Dôme

R.C. Seine 67 B 4587

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

(Société régie par la loi du 24 Juillet I966 et le décret du 23 Mars I967 sur les Sociétés commerciales)

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 29 AVRIL I972

L'an mil neuf cent soixante douze et le Samedi 29 Avril mil neuf cent soixante douze à 18 heures 30.

Messieurs les associés de la Société " GERLOGIS", Société à responsabilité limitée au capital de 20.000 F dont le siège social est à PARIS I6ème 5 rue du Dôme, se sont réunis au siège social sur la demande de réunion convenue par tous les associés.

Il n'a pas été dressé de feuille de présence, tous les associés étant présents et devant signer le présent Procès-verbal.

Les Associés présents représentent la totalité du capital social et conformément à l'article 60 de la loi du 22 Juillet I966, la présente Assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Démission de Madame PALLARES, gérante et nomination du nouveau gérant.

Après discussion et échanges de vues, les résolutions suivantes sont arrêtées et mises aux voix.

PREMIERE RESOLUTION

En date du 15 Mars I972, Madame PALLARES, gérante, a donné sa démission pour raison personnelle. Sa démission est acceptée par les associés présents qui donnent à Madame PALLARES quitus de sa gestion à ce jour.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Monsieur Jean-Luc PICCIRILLO est nommé gérant en remplacement de Madame PALLARES.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant la parole, la séance est levée à I9 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par toutes les personnes présentes à la réunion.

R. Pallares

Monsieur BAHUAUD

Madame PALLARES

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 12 pages, réalisée par reprographie, délivrée par Maître Jean-Michel TANQUERAY, Notaire Associé soussigné, et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.



Cabinet GUERRAUD

Cabinet principal :
32, rue des Ursulines • 77100 Meaux
Tél. : 01 64 34 03 23 • Fax : 01 64 34 93 70
e-mail : jean-mary.guerraud@geometre-expert.fr

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
n°85003

Nos Réf. : **6078 / 90453**

AGENCE LAMY

06 JUIL. 2009

28 RUE DE PARIS

77420 CHAMPS SUR MARNE

Affaire suivie par : JMG/JD/MC

Meaux, le 3 Juillet 2009

A l'attention de Mme Saïda BOUCHIB

BORDEREAU D'ENVOI

COMMUNE DE TORCY
2 à 8 RUE DE LA FONTAINE
" LES RIVES DE MAUBUEE II "
MODIFICATION DE LA COPROPRIETE

- Modificatif de copropriété pour vos archives.

NOTA : Trois exemplaires ont été transmis ce jour à l'Etude TANQUERAY & COCHET, *Notaires à TORCY.*

Bonne réception,

JM GUERRAUD

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet GUERRAUD
SELAS Géomètres Experts
32, rue des Ursulines
77100 MEAUX
Tél. : 01 64 34 03 23
N° d'inscription 85.003

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE TORCY

C O P R O P R I E T E

" LES RIVES DE MAUBUEE II "

Sise : 2 à 8, Rue de la Fontaine

CADASTRE : SECTION AI N° 31

Pour une contenance de 22a 11ca

M O D I F I C A T I O N
J U I N 2 0 0 9

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS n° 85003

Jean-Mary GUERRAUD

Cabinet principal : 32, Rue des Ursulines - 77100 MEAUX
Tél : 01.64.34.03.23 - Fax : 01.64.34.93.70 - e-mail : cabinetguerraud@wanadoo.fr
Cabinet secondaire :
67, Rue Jean Jaurès - 77440 LIZY-SUR-OURCQ - Tél : 01-60-01-70.34 - Fax : 01.64.34.93.70
Permanence :
47, Rue Albert Mettar - 77400 CARNETIN - Tél : 01.64.30.00.37 - Fax : 01.64.34.93.70

DOSSIER : 6078 / 90453

DATE : JUIN 2009

COPROPRIETE

" LES RIVES DE MAUBUEE II "

2 à 8, Rue de la Fontaine

à TORCY (77200)

E X P O S E

La propriété située 2 à 8 Rue de la Fontaine à TORCY (77200) a fait l'objet d'un règlement de copropriété le 28 Septembre 1978, établi par Maîtres Pierre et Michel DOUMEIZEL, Notaires Associés à TORCY (Seine et Marne), publié au bureau des hypothèques de Meaux le 23 Octobre 1978 - Volume 6937 n° 1 -.

⇨ Privatisation au rez-de-chaussée de l'appartement et loge pour le gardiennage : création du nouveau lot portant le numéro 71.

DESIGNATION DU NOUVEAU LOT

LOT N° SOIXANTE ET ONZE - BATIMENT A03.1

Au rez-de-chaussée, accès depuis le hall des parties communes, porte à droite, un appartement comprenant : entrée, W-C, salle de bains, dégagement avec placard, deux chambres dont une avec placard, séjour, cuisine, dégagement avec placards, bureau, buanderie,

REPRESENTANT DEUX CENT VINGT SIX / DIX MILLE DEUX CENT VINGT SIX MILLIEMES
DES PARTIES COMMUNES GENERALES
ET DES DROITS QUI LEURS SONT ACCESSOIRES **226 / 10 226**

TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION AVANT MODIFICATION

SITUATION APRES MODIFICATION

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	OBSERVATIONS	N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
1	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type studio	115	Sans changement	1	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type studio	115
2	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4	217	Sans changement	2	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4	217
3	A03.1	1er	Appt. type 3d	201	Sans changement	3	A03.1	1er	Appt. type 3d	201
4	A03.1	1er	Appt. type 4d	230	Sans changement	4	A03.1	1er	Appt. type 4d	230
5	A03.1	1er	Appt. type 4a	225	Sans changement	5	A03.1	1er	Appt. type 4a	225
6	A03.1	2e	Appt. type 3d	203	Sans changement	6	A03.1	2e	Appt. type 3d	203
7	A03.1	2e	Appt. type 4d	232	Sans changement	7	A03.1	2e	Appt. type 4d	232
8	A03.1	2e	Appt. type 4a	227	Sans changement	8	A03.1	2e	Appt. type 4a	227
9	A03.1	3e	Appt. type 3d	204	Sans changement	9	A03.1	3e	Appt. type 3d	204
10	A03.1	3e	Appt. type 4d	233	Sans changement	10	A03.1	3e	Appt. type 4d	233
11	A03.1	3e	Appt. type 4a	228	Sans changement	11	A03.1	3e	Appt. type 4a	228
12	A03.1	4e	Appt. type 3d	206	Sans changement	12	A03.1	4e	Appt. type 3d	206
13	A03.1	4e / 5e	Appt. type 6dx	358	Sans changement	13	A03.1	4e / 5e	Appt. type 6dx	358
14	A03.1	4e	Appt. type 4a	230	Sans changement	14	A03.1	4e	Appt. type 4a	230
15	A03.1	5e	Appt. type 3d	208	Sans changement	15	A03.1	5e	Appt. type 3d	208
16	A03.1	5e	Appt. type 4a	232	Sans changement	16	A03.1	5e	Appt. type 4a	232
					Création du nouveau lot	**71**	**A03.1**	**Rez-de-chaussée**	**Appartement (ancien logement gardien)**	**226**

TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION AVANT MODIFICATION | **SITUATION APRES MODIFICATION**

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	OBSERVATIONS	N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
17	B20.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4b	215	Sans changement	17	B20.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4b	215
18	B20.1	1er	Appt. type 4e	233	Sans changement	18	B20.1	1er	Appt. type 4e	233
19	B20.1	1er	Appt. type 3b	184	Sans changement	19	B20.1	1er	Appt. type 3b	184
20	B20.1	2e	Appt. type 4e	234	Sans changement	20	B20.1	2e	Appt. type 4e	234
21	B20.1	2e	Appt. type 3b	185	Sans changement	21	B20.1	2e	Appt. type 3b	185
22	B20.1	3e	Appt. type 4e	236	Sans changement	22	B20.1	3e	Appt. type 4e	236
23	B20.1	3e	Appt. type 3b	186	Sans changement	23	B20.1	3e	Appt. type 3b	186
41	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 3c	180	Sans changement	41	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 3c	180
42	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 5b	252	Sans changement	42	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 5b	252
43	B13.3	1er	Appt. type 5d	263	Sans changement	43	B13.3	1er	Appt. type 5d	263
44	B13.3	1er	Appt. type 5c	258	Sans changement	44	B13.3	1er	Appt. type 5c	258
45	B13.3	2e	Appt. type 5d	265	Sans changement	45	B13.3	2e	Appt. type 5d	265
46	B13.3	2e	Appt. type 5c	260	Sans changement	46	B13.3	2e	Appt. type 5c	260
47	B13.3	3e	Appt. type 5a	262	Sans changement	47	B13.3	3e	Appt. type 5a	262
48	B13.3	3e	Appt. type 5	257	Sans changement	48	B13.3	3e	Appt. type 5	257

TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION AVANT MODIFICATION

SITUATION APRES MODIFICATION

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	OBSERVATIONS	N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
49	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 3	169	Sans changement	49	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 3	169
50	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 2b	155	Sans changement	50	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 2b	155
51	B17.1	1er	Appt. type 3a	181	Sans changement	51	B17.1	1er	Appt. type 3a	181
52	B17.1	1er	Appt. type 4f	239	Sans changement	52	B17.1	1er	Appt. type 4f	239
53	B17.1	2e	Appt. type 3a	182	Sans changement	53	B17.1	2e	Appt. type 3a	182
54	B17.1	2e	Appt. type 4f	240	Sans changement	54	B17.1	2e	Appt. type 4f	240
55	B17.1	3e	Appt. type 3a	184	Sans changement	55	B17.1	3e	Appt. type 3a	184
56	B17.1	3e	Appt. type 4f	242	Sans changement	56	B17.1	3e	Appt. type 4f	242
57	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2	139	Sans changement	57	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2	139
58	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2a	137	Sans changement	58	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2a	137
59	A01.3	1er	Appt. type 4c	227	Sans changement	59	A01.3	1er	Appt. type 4c	227
60	A01.3	1er	Appt. type 2a	141	Sans changement	60	A01.3	1er	Appt. type 2a	141
61	A01.3	2e	Appt. type 4c	229	Sans changement	61	A01.3	2e	Appt. type 4c	229
62	A01.3	2e	Appt. type 2a	142	Sans changement	62	A01.3	2e	Appt. type 2a	142
63	A01.3	3e	Appt. type 4c	231	Sans changement	63	A01.3	3e	Appt. type 4c	231
64	A01.3	3e	Appt. type 2a	143	Sans changement	64	A01.3	3e	Appt. type 2a	143
				----------						----------
			TOTAL	**10 000 / 10 000**					**TOTAL**	**10 226 / 10 226**

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

AVANT MODIFICATION						APRES MODIFICATION					
N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS	N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS
1	A03.1	115	115	0	39	1	A03.1	115	115	0	39
2	A03.1	217	217	0	84	2	A03.1	217	217	0	84
3	A03.1	201	201	151	76	3	A03.1	201	201	151	76
4	A03.1	230	230	173	86	4	A03.1	230	230	173	86
5	A03.1	225	225	169	84	5	A03.1	225	225	169	84
6	A03.1	203	203	173	76	6	A03.1	203	203	173	76
7	A03.1	232	232	197	86	7	A03.1	232	232	197	86
8	A03.1	227	227	193	84	8	A03.1	227	227	193	84
9	A03.1	204	204	184	76	9	A03.1	204	204	184	76
10	A03.1	233	233	210	86	10	A03.1	233	233	210	86
11	A03.1	228	228	205	84	11	A03.1	228	228	205	84
12	A03.1	206	206	196	76	12	A03.1	206	206	196	76
13	A03.1	358	358	351	132	13	A03.1	358	358	351	132
14	A03.1	230	230	219	84	14	A03.1	230	230	219	84
15	A03.1	208	208	208	76	15	A03.1	208	208	208	76
16	A03.1	232	232	232	84	16	A03.1	232	232	232	84
						71	**A03.1**	**226**	**226**	**0**	**79**
			---	---					---	---	
			Total Bât. A03.1 **:**						***Total Bât. A03.1*** **:**		
			3 549 / 3 549	**2 861 / 2 861**					**3 775 / 3 775**	**2 861 / 2 861**	

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

AVANT MODIFICATION						APRES MODIFICATION					
N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS	N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS
17	B20.1	215	215		83	17	B20.1	215	215		83
18	B20.1	233	233		91	18	B20.1	233	233		91
19	B20.1	184	184		70	19	B20.1	184	184		70
20	B20.1	234	234		91	20	B20.1	234	234		91
21	B20.1	185	185		70	21	B20.1	185	185		70
22	B20.1	236	236		91	22	B20.1	236	236		91
23	B20.1	186	186		70	23	B20.1	186	186		70
			----------						----------		
			Total Bât. B20.1 :						*Total Bât. B20.1* :		
			1 473 / 1 473						**1 473 / 1 473**		
41	B13.3	180	180		72	41	B13.3	180	180		72
42	B13.3	252	252		101	42	B13.3	252	252		101
43	B13.3	263	263		104	43	B13.3	263	263		104
44	B13.3	258	258		101	44	B13.3	258	258		101
45	B13.3	265	265		104	45	B13.3	265	265		104
46	B13.3	260	260		101	46	B13.3	260	260		101
47	B13.3	262	262		99	47	B13.3	262	262		99
48	B13.3	257	257		97	48	B13.3	257	257		97
			----------						----------		
			Total Bât. B13.3 :						*Total Bât. B13.3* :		
			1 997 / 1 997						**1 997 / 1 997**		

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

AVANT MODIFICATION						APRES MODIFICATION					
N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS	N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS
49	B17.1	169	169		66	49	B17.1	169	169		66
50	B17.1	155	155		59	50	B17.1	155	155		59
51	B17.1	181	181		69	51	B17.1	181	181		69
52	B17.1	239	239		93	52	B17.1	239	239		93
53	B17.1	182	182		69	53	B17.1	182	182		69
54	B17.1	240	240		93	54	B17.1	240	240		93
55	B17.1	184	184		69	55	B17.1	184	184		69
56	B17.1	242	242		93	56	B17.1	242	242		93
			----------						----------		
			Total Bât. B17.1 :						*Total Bât. B17.1* :		
			1 592 / 1 592						**1 592 / 1 592**		
57	A01.3	139	139		52	57	A01.3	139	139		52
58	A01.3	137	137		52	58	A01.3	137	137		52
59	A01.3	227	227		85	59	A01.3	227	227		85
60	A01.3	141	141		52	60	A01.3	141	141		52
61	A01.3	229	229		85	61	A01.3	229	229		85
62	A01.3	142	142		52	62	A01.3	142	142		52
63	A01.3	231	231		85	63	A01.3	231	231		85
64	A01.3	143	143		52	64	A01.3	143	143		52
		----------	----------		----------			----------	----------		----------
			Total Bât. A01.3 :						*Total Bât. A01.3* :		
		10 000 / 10 000	**1 389 / 1 389**		**3 784**			**10 226 / 10 226**	**1 389 / 1 389**		**3 863**

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE TORCY

C O P R O P R I E T E

" LES RIVES DE MAUBUEE II "

Sise : 2 à 8, Rue de la Fontaine

CADASTRE : SECTION AI N° 31

Pour une contenance de 22a 11ca

P L A N S

PLANS PARTIELS DU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT A03.1
AVANT ET APRES MODIFICATION

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS
n° 85003

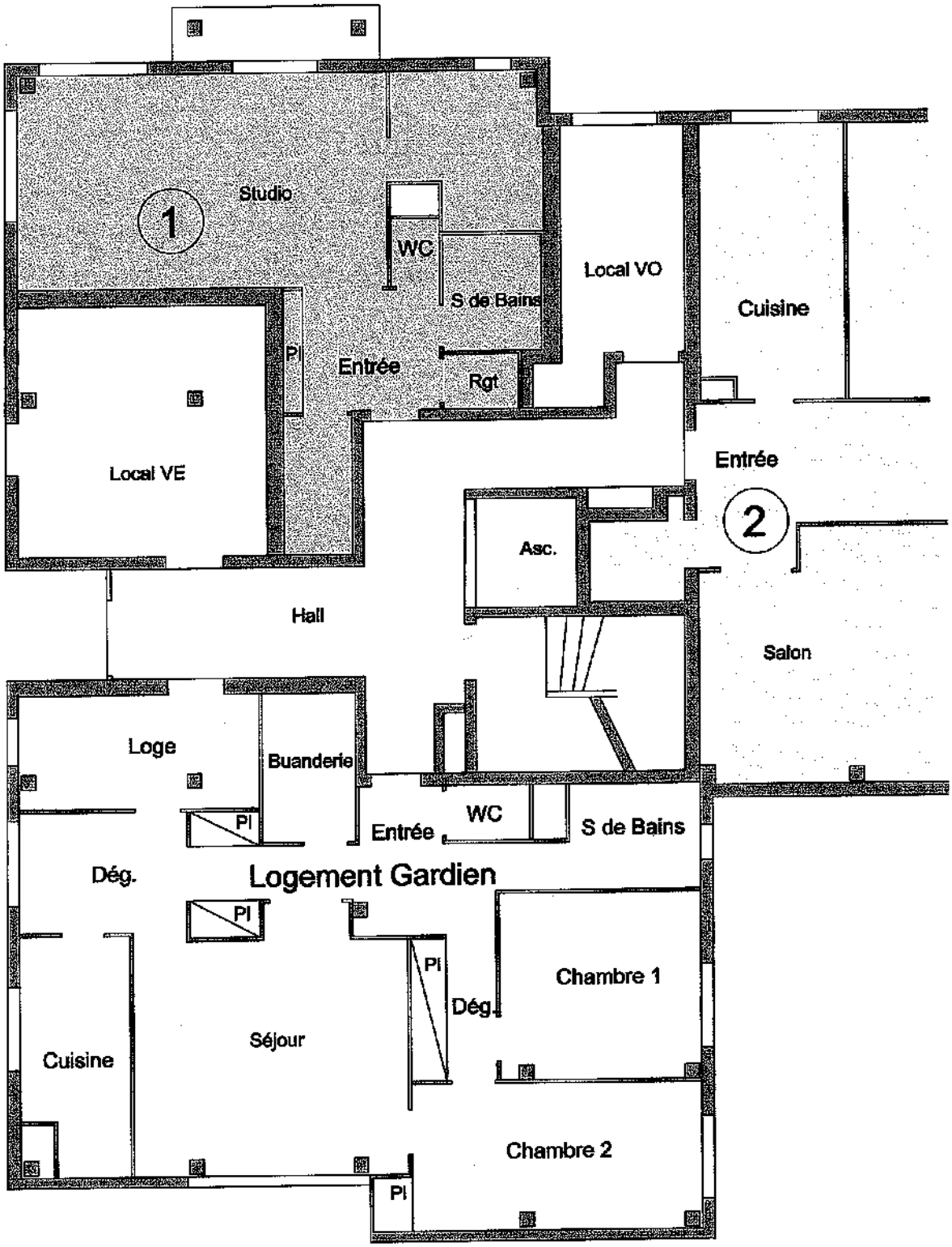
Jean-Mary GUERRAUD

Cabinet principal : 32, Rue des Ursulines - 77100 MEAUX
Tél : 01.64.34.03.23 - Fax : 01.64.34.93.70 - e-mail : cabinetguerraud@wanadoo.fr
Cabinet secondaire :
87, Rue Jean Jaurès - 77440 LIZY-SUR-OURCQ - Tél : 01-60-01-70.34 - Fax : 01.64.34.93.70
Permanence :
47, Rue Albert Mattar - 77400 CARNETIN - Tél : 01.64.30.00.37 - Fax : 01.64.34.93.70

DOSSIER : 6078 / 90453

DATE : JUIN 2009

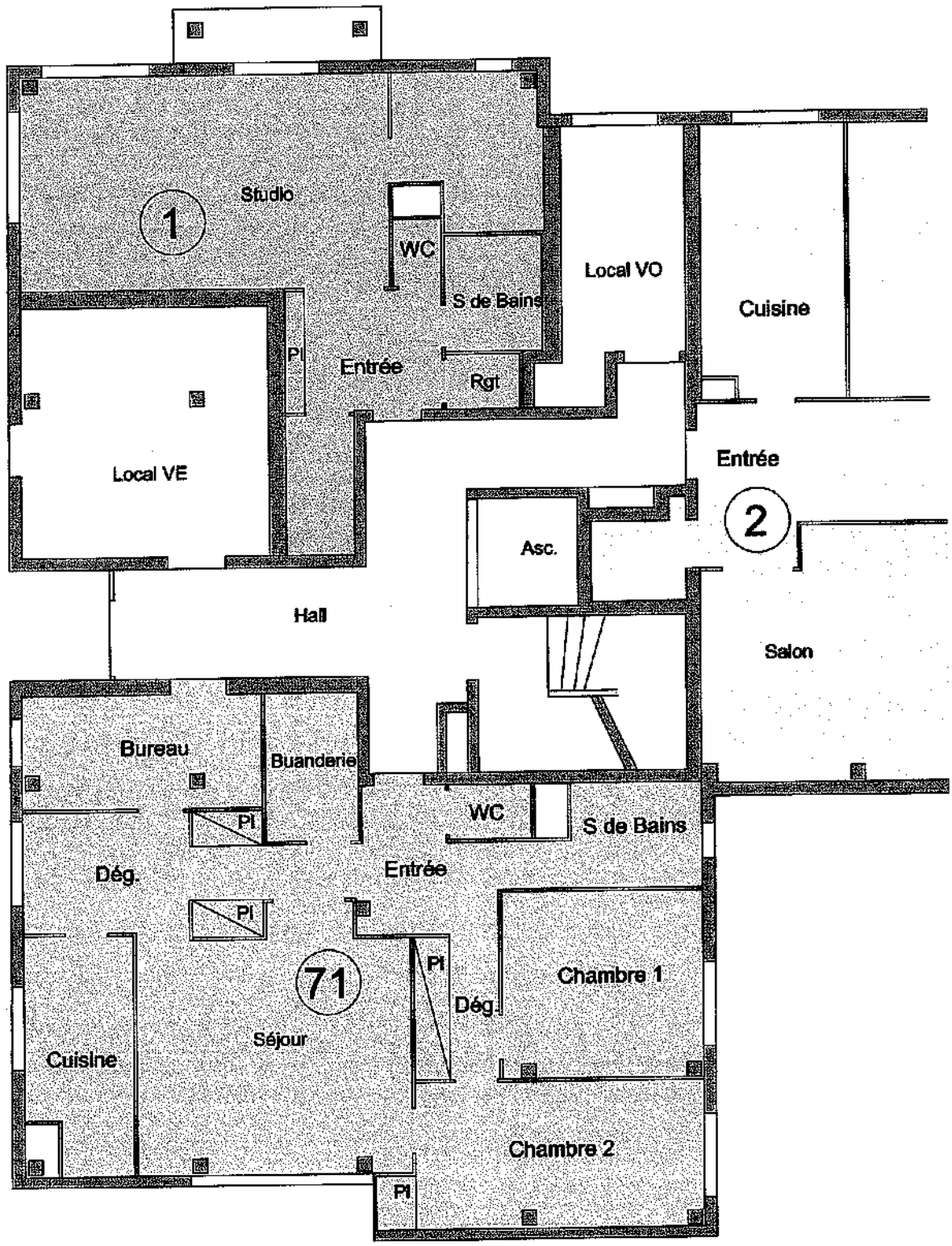
SITUATION ANCIENNE
BATIMENT A03.1
REZ DE CHAUSSEE
Echelle : 1/100



Partie commune

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet GUERRAUD
SELAS Géomètres Experts
32, rue des Ursulines
77100 MEAUX
Tél. : 01 64 34 03 23
N° d'inscription 85.003

SITUATION NOUVELLE
BATIMENT A03.1
REZ DE CHAUSSEE
Echelle : 1/100



Partie commune

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet GUERRAUD
SELAS Géomètres Experts
32, rue des Ursulines
77100 MEAUX
Tél. : 01 64 34 03 23
N° d'inscription 85.003

CAHIER DES CHARGES - PREMIERE TRANCHE

S O M M A I R E

TITRE I

. Conditions générales

TITRE II

. Obligations d'EPAmarne

TITRE III

. Obligations du Groupement

Chapitre I Dispositions générales

Chapitre II Obligations relatives au terrain

Chapitre III Obligations du Groupement relatives aux aménagements d'infrastructures

Chapitre IV Obligations du Groupement relatives à certains équipements de superstructures

Chapitre V Obligations du Groupement relatives aux travaux

TITRE IV

. Dispositions particulières relatives à la réalisation des équipements publics.

TITRE I

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I

OBJET DU PRESENT CAHIER

Le présent cahier des charges est annexé à la convention particulière définissant les modalités de cession des terrains de la première tranche de l'unité B et C des Coteaux de Maubuée.

Il détermine en particulier les obligations et prescriptions techniques à la charge du Groupement.

Il a été établi sur la base du cahier des charges annexé à la Convention type signée entre EPAmarne et le Groupement, le 23 juin 1975.

ARTICLE 2

MODIFICATION

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges feront loi entre EPAmarne et le Groupement. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'accord d'EPAmarne et du Groupement.

ARTICLE 3

DESIGNATION

Le terrain sur lequel porte la première tranche de l'unité B et C des Coteaux de Maubuée, représente y compris l'emprise des équipements publics, une superficie totale de 4 ha 37 a 80 ca à prendre dans deux parcelles désignées ci-dessous.

SITUATION		CADASTRE	
Commune	Lieudit	Section	Numéro
TORCY		D	737 p 786 p

P : partie

ARTICLE 4

SITUATION DES TERRAINS DE L'UNITE C

Partie la plus à l'est, elle présente une forme très homogène, une orientation Sud, Sud-Ouest avec en bordure le CD 128 et une surface relativement plate.

La fourchette d'altitude est de 96 m à 100 m NGF.

ARTICLE 5

MODIFICATIONS DE DETAIL DANS L'ASSIETTE DU TERRAIN CEDE

Jusqu'à réalisation intégrale de l'ensemble des travaux de viabilité et des équipements publics prévus pour chaque tranche de l'opération, le Groupement s'engage à accepter toute modification de détail à la délimitation du terrain cédé, pouvant entraîner une augmentation ou une diminution de la superficie du terrain, sans que ces modifications puissent nuire à l'utilisation du terrain pour le programme prévu.

Ces modifications ne pourront provoquer une révision du prix convenu et le Groupement sera tenu de souscrire à tout acte de régularisation qui pourrait être nécessaire, notamment en vue de la publicité foncière. Les frais résultant de ces modifications sont à la charge du demandeur.

ARTICLE 6

DELAIS D'EXECUTION

6.1. Le Groupement s'engage à respecter les délais d'exécution conformément à l'échéancier annexé à la convention particulière de cession.

6.2. Le Groupement devra présenter à EPAmarne la demande de permis de construire ou le projet de déclaration préalable à l'exécution des travaux, au plus tard 3 mois avant la mise à disposition du terrain.

6.3. Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongée d'une durée égale à celle durant laquelle le Groupement a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Groupement.

Les difficultés de financement, à l'exclusion de celles concernant les financements publics ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

6.4. La cession pourra être résolue de plein droit par décision d'EPAmarne notifiée par acte d'huissier, et sous délai d'un mois après un commandement d'exécution resté sans effet, en cas de dépassement du programme prévu à la convention particulière de cession, non autorisé par l'EPAmarne ou en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

Le Groupement aura droit, en contre-partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

1) - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles.

2) - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée, évaluée au jour de leur réalisation sans actualisation.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert d'EPAmarne étant l'administration des Domaines, celui du Groupement pouvant (si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation) être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'EPAmarne.

Tous les frais sont à la charge du Groupement.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, lorsque les bâtiments seront mis en chantier après versement par le Crédit Foncier, par le Sous-Comptoir des Entrepreneurs ou par la Caisse des Prêts H.L.M., de la première tranche du prêt consenti au titre de démarrage ou de préfinancement .

ARTICLE 7

DEFINITION DES LIENS ENTRE GROUPEMENT, ARCHITECTES, ET BUREAUX D'ETUDES

Le Groupement a inséré au dossier de réponse remis à l'EPAmarne, les copies du protocole d'accord ou des contrats passés entre le Groupement, les architectes et les bureaux d'études dont il s'est assuré le concours. Il présentera les contrats signés à l'EPAmarne.

Toute modification dans la mission de ces hommes de l'Art et techniciens ainsi que leur remplacement ou encore le concours d'un nouvel architecte ou bureau d'études ou d'un autre technicien, devra être soumise à l'accord préalable d'EPAmarne.

Copies des avenants aux conventions existantes ou de toute convention nouvelle lui seront remises dans les huit jours de la signature.

ARTICLE 8

DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE A EPAMARNE

Par décret n° 72.770 du 17 août 1972, EPAmarne a été chargé de procéder à toutes opérations de nature à faciliter l'aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (article 2).

a) *Infrastructure* :

Dans le cadre de cette mission générale, EPAmarne a été chargé par l'Etat, Ministère de l'Equipement, qui lui a délégué à cet effet la maîtrise d'ouvrage, de réaliser les infrastructures primaires de voirie dans la Ville Nouvelle.

b) *Superstructure* :

Le S.C.A. (Syndicat Communautaire d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée - Val Maubuée) a délégué la maîtrise d'ouvrage de ces équipements à EPAmarne, conformément à la convention passée le 26 Avril 1973 prise en application des dispositions du décret n° 71 896 du 27 octobre 1971 et de la convention type annexée à ce décret.

ARTICLE 9

COLLABORATION ENTRE LE GROUPEMENT ET EPAMARNE

9.1. EPAmarne aura accès aux plans et documents techniques de toute nature, qu'il lui sera nécessaire de consulter pour vérifier que les différentes clauses tant du présent cahier des charges que de l'ensemble des conventions, contrats ou autorisations administratives liant le Groupement et la puissance publique sont respectées.

9.2. Le Groupement s'engage à communiquer à EPAmarne d'une façon générale tous les plans et documents qui seraient de nature à apporter des précisions utiles, sans préjudice de ceux qu'EPAmarne pourrait en outre exiger du Groupement, en fonction des demandes des Administrations concernées.

9.3. Le Groupement s'engage à ce que les documents figurant dans les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables à la construction et qui seront communiqués à EPAmarne préalablement à leur dépôt officiel, soient conformes aux plans approuvés par EPAmarne.

9.4. L'EPAmarne aura accès au chantier et aura toute liberté et toute facilité pour procéder aux relevés statistiques et topographiques qu'il estimera nécessaires. EPAmarne s'interdit de donner tout ordre aux entreprises sur les chantiers.

9.5. Le Groupement communiquera à EPAmarne le double des pièces adressées à la Direction Départementale de l'Equipement concernant les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables à la construction ainsi que les demandes de financement, les déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement des bâtiments d'habitation.

9.6. Le Groupement s'engage à communiquer périodiquement à EPAmarne ou à toute personne morale dûment mandatée, les renseignements statistiques qui lui seront demandés concernant :

- Les caractéristiques des logements construits par ses soins,
- Le rythme de leur commercialisation,
- Les caractéristiques des occupants de ces logements.

Le contenu précis de ces renseignements et les modalités de transmission seront définis ultérieurement par EPAmarne, en liaison avec les organismes intéressés.

EPAmarne s'engage à ce qu'aucun renseignement concernant une opération particulière ne soit diffusé, sans l'accord express du Groupemer

ARTICLE 10

OBLIGATION DES SOUS-ACQUEREURS ET LOCATAIRES

En cas de vente, partage, location par le Groupement du terrain cédé avant exécution des programmes prévus, dans les conditions déterminées à l'article 28 ci-dessous, les cahiers des charges annexés à ces actes de vente ou de location devront être soumis à l'agrément d'EPAmarne.

Ces cahiers des charges devront obligatoirement comporter une clause prévoyant les délais dans lesquels l'acquéreur, le locataire, ou l'attributaire sera tenu sous peine de résolution de plein droit de la vente, de la location ou de l'attribution à la requête du Groupement de déposer son projet de construction ou d'aménagement et édifier ou achever les constructions prévues, de manière à respecter les obligations imposées au présent cahier des charges.

TITRE II

OBLIGATIONS D'EPAMARNE

ARTICLE 11

OBLIGATIONS D'EPAMARNE

EPAmarne sera tenu à toutes garanties ordinaires et de droit.

Il subroge le Groupement dans tous ses droits ou actions de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

ARTICLE 12

BORNAGE

EPAmarne procédera préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. Il se réserve le droit d'effectuer cette opération en deux temps, dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers, empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façade. Dans ce cas, il fera procéder au bornage ou au piquetage de chacun des sommets de la parcelle. Les sommets ainsi piquetés seront doublés par un second piquet rejeté à une distance connue (2 à 4 m) sur la limite séparative.

Dès achèvement des travaux de voirie ou réseaux en bordure du terrain EPAmarne fera mettre en place les bornes définitives en façade de parcelles.

Le Groupement pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement, acte de cette opération ; d'autre part, le Groupement aura un délai d'un mois à dater du jour de la signature de l'acte authentique de cession pour adresser à EPAmarne toute réclamation concernant la non conformité des dimensions ou de la surface du terrain borné avec le plan qui a été joint à l'acte de cession. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue par l'EPAmarne, le Groupement faisant sa perte ou son profit des manques ou des excédents de surface qui pourraient exister.

Le Groupement sera responsable de la conservation des bornes et des piquets qui pourraient être placés au préalable, et notamment des bornes du canevas topographique, à dater du jour de la signature de l'acte de cession ou du jour où il pénètrera sur les lieux si l'autorisation lui en était donnée avant la signature de l'acte authentique. Les bornes non conservées seront réimplantées aux frais du Groupement.

Cependant, si l'implantation d'une ou de plusieurs bornes provoquait une gêne certaine à l'utilisation normale du terrain, le Groupement devrait le notifier à EPAmarne qui s'engage à la faire déplacer.

ARTICLE 13

TRAVAUX A LA CHARGE D'EPAMARNE

A) - *VOIRIE, RESEAUX DIVERS*

EPAmarne s'engage à réaliser lui-même ou à faire réaliser à l'extérieur du périmètre des terrains cédés, la desserte en voirie et réseaux divers, ainsi que certains réseaux implantés à l'intérieur du périmètre, qui feront l'objet d'une servitude.

Les remises en état des sols sont à la charge d'EPAmarne.

A.1. Voirie

EPAmarne réalisera ou fera réaliser :

a) Voirie primaire Nord (V.P.N.)

b) Voie primaire ouest (V.P.O.)

c) Voie Y.7 : ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire

d) Voie X.10 : ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire

e) Voie X.6 : (liaison organique) ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire.

Pour X.6, les raccordements des voies tertiaires seront réalisés par EPAmarne jusqu'en limite d'emprise du terrain d'assiette de l'opération au fur et à mesure de son utilisation.

Les aménagements définitifs de voie X.6 comprenant notamment les aménagements qualitatifs, seront réalisés par EPAmarne, lorsque les travaux des îlots riverains réalisés par le Groupement seront en voie d'achèvement.

A.2. Réseaux

. *Assainissement*

EPAmarne réalisera :

- Un ensemble de collecteurs eaux usées et eaux pluviales périphériques à l'opération et dont les tracés se situent le long des voies X.6, X.10, CD 128 et V.P.N. Les collecteurs eaux usées et eaux pluviales sont réalisés sous X.10 et le CD 128.

- Les plans d'eau permettant la régulation de l'écoulement des eaux pluviales désignés sous le nom de plan d'eau III et plan d'eau IV.

EPAmarne réalisera également la chambre de dessablement implantée au nord de l'opération, le long de la V.P.N.

EPAmarne réalisera les branchements des collecteurs EU et EP tertiaires à l'intérieur des emprises de X.6.

. *Eau potable*

EPAmarne réalisera les conduites du réseau haut service sous X.6 et X.10.

En ce qui concerne la voie X.6, EPAmarne réalisera les branchements des conduites tertiaires à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6 jusqu'à la limite du terrain d'assiette. La pression d'alimentation sera de 6 ou 7 bars au niveau des conduites.

. *Electricité*

EPAmarne réalisera le réseau moyenne tension implanté le long des voies X.6, X.10 et CD 128, ainsi que les branchements des réseaux tertiaires à l'intérieur des emprises de la voie X.6.

. *Gaz*

Sans objet.

. *Téléphone (conduites multitubulaires)*

EPAmarne réalisera le Génie Civil des réseaux (chambres de tirage, fourreaux) sous les voies X.6, Y.7, X.10, CD 128 et les branchements des réseaux tertiaires à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6.

. *Télédistribution*

EPAmarne réalisera les équipements nécessaires aux liaisons bidirectionnelles et unidirectionnelles sous les voies X.6, X.10, CD 128, les branchements à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6 ainsi que les liaisons bidirectionnelles à l'intérieur des terrains cédés qu'EPAmarne jugera utile de réaliser.

. *Chauffage urbain*

Sans objet.

B) - *ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES*

EPAmarne réalisera :

- les aménagements de superstructures (mobilier urbain, arrêts d'autobus) et les aménagements qualitatifs des voies X.6, X.10 et CD 128

- les aménagements des abords du plan d'eau III.

- l'aménagement des parois verticales des berges du plan d'eau n° IV et l'aménagement des abords de ce même plan d'eau, d'une part sur la partie adjacente à la V.P.N., d'autre part sur la partie adjacente à X.6.

- certains mouvements de sol en bordure de la V.P.N. tels qu'ils figurent au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours. Ces mouvements de sol restant à une cote inférieure à la cote définitive des aménagements à réaliser par le Groupement.

C) - *AIRES DE STATIONNEMENT*

EPAmarne réalisera des aires de stationnement destinées aux visiteurs des équipements et espaces publics implantés en bordure du CD 128, X.10 et X.6. Ces aires de stationnement implantées en surlargeur de la chaussée sont limitées aux emplacements définis dans le dossier 4, du dossier de consultation. Les aires de stationnement ne viendront pas en déduction des places de stationnement dont la réalisation est imposée au Groupement.

TITRE III

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 14

DISPOSITIONS GENERALES

Le Groupement s'engage à :

- accepter sans réserve la forme et la configuration des terrains cédés.

- prendre possession des parcelles qui lui sont cédées dans l'état où elles se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie ni réserve concernant l'état du sol et du sous-sol, sauf à être conforme au plan 411 du dossier de concours.

- édifier les constructions suivant les dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiennent lieu. L'affectation des constructions devra être conforme au permis de constuire.

- supporter sans indemnité toutes les servitudes et passages de canalisations nécessaires à la desserte des terrains voisins de l'opération.

- respecter, dans la mesure où elles ne seraient pas reprises dans le présent cahier des charges, les dispositions contenues dans le volume 2, programme et objectifs du dossier de consultation pour l'opération "Côteaux de Maubuée" 2ème et 3ème phases.

ARTICLE 15

DISPOSITIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Sur les terrains cédés, le Groupement s'engage à réaliser les ouvrages et équipements, à l'exclusion des équipements publics visés à l'article IV de la convention de cession, mis à sa charge par le dossier de consultation 2ème phase et ses propositions faites dans le cadre de la consultation (2ème et 3ème phases) et acceptées par EPAmarne. Les constructions seront de qualité égale à celles prévues dans ces propositions.

ARTICLE 16

CONTROLE DES AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Avant toute étude, le Groupement devra se mettre en rapport avec les services techniques de l'EPAmarne, qui lui préciseront les emplacements exacts et les conditions techniques des branchements sur les réseaux publics.

L'étude des réseaux devra être menée en liaison avec les concessionnaires des services publics concernés.

Afin de permettre en particulier à EPAmarne de préciser les points de piquage des réseaux, le Groupement devra communiquer pour visa à l'EPAmarne, en principe avant de procéder à l'appel d'offres en tout cas au moins 15 jours avant le début des travaux, un dossier technique complet des voies et réseaux dont la réalisation lui incombe.

En vue de faciliter l'archivage et la cohérence des différents dossiers, le Groupement se rapprochera des services techniques d'EPA-marne pour connaître la définition et la présentation type des dossiers techniques.

Ces dossiers devront comporter :

- plans côtés des voies,
- profil en long,
- profil en travers et coupes,
- plans des fourreaux et réseaux passant sous ces voies et latéralement,
- plans de ramassage des ordures ménagères,
- un devis technique complet définissant la nature et la composition des ouvrages à réaliser,
- notes de calcul dans le cas des réseaux.

ARTICLE 17

PLANS DE RECOLEMENT

Les plans de recolement des réseaux et d'ouvrages seront établis à la diligence et pour le compte du Groupement, conformément aux dispositions de l'article 1.3.3. du cahier des prescriptions de chantier (annexé au présent cahier des charges).

ARTICLE 18

OBLIGATION D'ENTRETIEN DES OUVRAGES AMENAGEMENTS ET ESPACES LIBRES

L'entretien des ouvrages, aménagements et espaces libres à usage public non classés est à la charge du propriétaire du sol.

A défaut par le Groupement ou ses ayants-cause d'assurer le bon état d'entretien et de conservation des ouvrages, aménagements et espaces libres, EPAmarne, la collectivité publique ou leurs concessionnaires pourront y procéder aux frais risques et périls du Groupement, après mise en demeure par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet dans un délai d'un mois. En cas de contestation, l'autorisation pourra être donnée par simple ordonnance de référé.

ARTICLE 19

DROITS ET TAXES

Le Groupement supportera les charges, droits et taxes de toutes natures grevant le terrain cédé ou les ouvrages réalisés sur ledit terrain jusqu'à leur remise éventuelle aux collectivités locales.

ARTICLE 20

OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Le Groupement ou ses membres devront insérer dans les actes de cession à des tiers, l'obligation de maintenir aux locaux leur affectation. Au cas où ils auraient l'intention d'y apporter une modification, ils devront en informer EPAmarne ou l'organisme qui lui sera substitué, deux mois à l'avance, en vue de recueillir son autorisation, laquelle pourrait être refusée compte tenu du caractère des constructions ou des lieux avoisinants ou encore des dispositions du projet d'aménagement.

ARTICLE 21

ASSURANCES

Le Groupement devra à tout moment, sur simple demande d'EPAmarne, justifier de l'existence d'assurances en cours sur la totalité des ouvrages garantissant sa responsabilité civile et sa responsabilité professionnelle ainsi que celles de ses membres et celles des architectes, bureaux d'études, entrepreneurs et techniciens dont il se sera assuré le concours.

ARTICLE 22

PUBLICITE

EPAmarne se réserve l'exclusivité de la publicité sur les parties publiques ou classables de l'opération ainsi que sur les clôtures de chantier. Des autorisations à titre gratuit pourront cependant être données pour la publicité ayant trait à la commercialisation des ouvrages de l'opération elle-même tels qu'ils sont énumérés et décrits dans les différents documents contractuels.

La publicité établie en bordure des espaces publics ou classables devra recevoir l'accord préalable d'EPAmarne.

La publicité des logements ou ouvrages à commercialiser par le Groupement bénéficiant de la publicité générale faite au titre de la Ville Nouvelle, le Groupement est tenu d'apporter sous forme de fond de concours une participation forfaitaire à l'action publicitaire qui sera mise en place par EPAmarne. Cette participation qui sera exigée au début de chaque année pour l'ensemble des réalisations mises en chantier l'année précédente, est fixée à Fr 1,-- par mètre carré de surface hors oeuvre de logements, commerces et bureaux ; cette somme sera utilisée en concertation avec le Groupement.

ARTICLE 23

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Outre ses responsabilités civiles et pénales générales, le Groupement sera responsable du respect des dispositions légales et réglementaires concernant la protection contre l'incendie. Les projets du Groupement devront en particulier recevoir l'accord préalable des Services de la Protection Civile.

ARTICLE 24

TENUE GENERALE

Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été autorisés par le permis de construire. Dans chaque immeuble, le règlement d'occupation devra prévoir, en particulier, l'interdiction de séchage du linge aux fenêtres et sur les balcons. Aucun dépôt de boue, déchets, immondices ou ordures ne sera toléré à l'intérieur des terrains cédés au Groupement ni sur les terrains voisins.

Le Groupement s'interdit de sous-louer, sans l'agrément d'EPAmarne, pour publicité ou affichage, ou d'employer lui-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des bâtiments non expressément affecté à usage commercial ou professionnel, sauf pour les besoins de sa publicité promotionnelle concernant l'opération en cours de réalisation.

Les aménagements commerciaux extérieurs ne pourront être réalisés que conformément aux dispositions du plan masse général approuvé par EPAmarne.

De plus, une harmonie devra être établie entre les aménagements des terrains cédés et les abords des terrains voisins qui ne sont pas à la charge du Groupement ainsi qu'entre les principales circulations de piétons. EPAmarne assurera la coordination nécessaire.

Le Groupement proposera à EPAmarne qui la soumettra à l'accord des collectivités locales intéressées toute dénomination et numérotation de voies et places.

Les éléments du mobilier urbain devront être agréés par l'EPAmarne.

ARTICLE 25

RESERVATION DES LOGEMENTS

Le Groupement s'engage à louer, par priorité dans la limite de 15 % des logements H.L.M. locatifs construits et de 15 % pour les autres

catégories de logements locatifs construits, à des familles désignées par EPAmarne ou la personne morale que celui-ci se substituerait, appartenant à l'une des catégories ci-après :

- familles expropriées dans le cadre des opérations d'aménagement de la Ville Nouvelle,

- fonctionnaires, agents et ouvriers assurant le fonctionnement des services publics desservant la Ville Nouvelle,

- travailleurs indépendants, artisans ou salariés d'entreprises installés ou désirant s'installer dans la Ville Nouvelle.

Dans ce dernier cas, l'EPAmarne utilisera ce droit de réservation de préférence en faveur des salariés d'entreprises acceptant en contrepartie d'affecter directement ou indirectement au Groupement la contribution patronale au titre du 1 %.

A cet effet, le Groupement accordera à EPAmarne ou à ses ayants-cause pendant un délai de six mois à compter de la notification des conditions de location un droit de réservation en faveur des candidats bénéficiant des priorités ci-dessus énoncées, dans la limite de 15 % des logements de chaque tranche.

Le pourcentage défini aux alinéas ci-dessus pourra être, à la demande d'EPAmarne, porté à 40 % pour les programmes de logements réalisés par le Groupement qui ne sont pas assujettis aux dispositions de l'arrêté du Ministère de l'Equipement et du Logement du 1er octobre 1968.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS RELATIVES AU TERRAIN

ARTICLE 26

SERVITUDES GENERALES

1) Le Groupement sera tenu de subir sans indemnité (à l'exception des dommages et intérêts pour dégradation ou majoration du coût des travaux qui en résulteraient pour le Groupement) toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'assainissement, d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, etc... telles qu'elles sont réalisées par l'EPAmarne (ou toute personne morale qu'il se substituerait pour la réalisation de travaux d'aménagement), la collectivité publique ou ses concessionnaires et dont la mise en place pourrait se révéler nécessaire pour permettre l'équipement de l'opération.

2) Le Groupement supportera notamment sur sa parcelle les talus techniques existants ou projetés (déblais ou remblais) des voiries secondaires, la limite parcellaire étant fixée en limite de plateforme. Ces talus sont définis au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours.

Le Groupement aura toute latitude pour remodeler le talus technique sous réserve de ne pas augmenter la pente du talus technique initial. Il devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter ultérieurement pour lui ou les utilisateurs des bâtiments qu'il aura édifiés.

Le Groupement n'aura pas à effectuer d'autres aménagements que ceux définis au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours.

3) Le Groupement ou ses ayants-cause devront souffrir l'apposition dans l'intérêt général, sur leurs clôtures ou immeubles de plaques ou de panneaux de signalisation prescrits par la collectivité locale, l'administration ou EPAmarne suivant le modèle fixé par ces derniers. Aucune indemnité ne leur sera due à ce titre.

4) Ils ne pourront s'opposer davantage à l'installation au long ou devant les parties privatives, de candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation, poteaux ou panneaux indicateurs et généralement de tout mobilier urbain et de toute installation d'intérêt général.

5) Le Groupement et ses ayants-droit seront tenus d'accorder gratuitement pendant les dix premières années, sur les terrains cédés par EPAmarne, les servitudes de vue et de prospect nécessaires à la réalisation des bâtiments dont la construction serait autorisée sur les terrains limitrophes des terrains cédés et ce, quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.

5) Servitudes de passage public : le Groupement s'engage à consentir toute servitude de passage public à l'intérieur des terrains cédés.

ARTICLE 27

SERVITUDES PARTICULIERES

L'ensemble de la zone est grevé d'un certain nombre de servitudes existantes et futures.

1) - *Servitudes liées à la voirie et aux cheminements divers*

- *Voirie primaire nord* :

Il devra respecté par rapport au bord de la plate-forme, une servitude non habitandi de 50 mètres, dont 25 mètres non aedificandi. L'ensemble de cette zone devra être paysagé.

- *Voie Y.7* :

La servitude non habitandi est de 20 mètres à partir du bord de la plate-forme dont 10 mètres non aedificandi.

L'ensemble de cette zone devra être paysagé.

- *Plan d'eau n° 4* (cf *dossier 4, note 454.1*)

La cote des plus hautes eaux atteindra 73,25 mètres. Il en résulte une servitude sur le terrain qui pourra être libérée par remblaiement des terrains situés en-dessous de cette cote. Il devra être réservé un passage public pour les cyclistes, piétons et cavaliers dont la largeur minimale sera de huit mètres.

- *Voie X.6 - CD 128 - X.10*

Aucune servitude particulière autre que celles résultant de l'aménagement de ces voies (profils en long et profils en travers), ne grève le terrain.

2) - *Prescriptions relatives à la préservation des espaces boisés*

Les bouquets d'arbres et boisements devront être d'une manière générale préservés dans la plus large mesure du possible.

Il en est de même pour les arbres isolés, le Groupement devant s'attacher à les conserver.

3) - *Servitudes de réseaux - Conduites d'eau*

Sous le chemin rural n° 3 qui est déclassé, il existe une canalisation de diamètre Ø = 500 destinée à l'alimentation en eau du syndicat des eaux du Plessis-Trevise Pontault-Combault.

Cette servitude est une donnée du concours. Elle ne pourra être supprimée que si le Groupement réalise à ses frais le déplacement de la conduite qui devra se raccorder, aux limites de l'opération, au tracé actuel.

- *Feeder gaz* :

Le terrain d'assiette de l'unité C était grevé d'une servitude de passage d'une conduite de gaz haute pression de Ø 500 avec zone non aedificandi de ± 20 mètres de part et d'autre de son axe. Cette conduite a été déviée le long du CD 128 x X.10. Néanmoins, le Groupement aura à sa charge l'enlèvement de l'ancienne conduite dans les parties qui feront l'objet de construction.

ARTICLE 28

VENTE, PARTAGE, LOCATION DU TERRAIN CEDE

Le terrain ne pourra être vendu par un des membres du Groupement qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions, prévus au présent cahier des charges et après paiement de la charge foncière.

Pour l'application de l'alinéa premier, ne seront pas considérées comme ventes, les ventes en état futur d'achèvement, visées à l'article 1601.3 du Code Civil, effectuées pour l'acquisition de logements destinés à l'habitation principale de l'acquéreur.

Toutefois, le Groupement pourra procéder à la vente globale du terrain ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou sur lesquels les aménagements et les constructions ne sont pas encore achevés, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute mise en vente, le Groupement devra aviser au moins quatre mois à l'avance EPAmarne de ses intentions. EPAmarne pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un nouvel acquéreur désigné ou agréé par EPAmarne, de la totalité du terrain ou d'une partie non encore aménagée entièrement, EPAmarne pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés, ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par le Groupement en méconnaissance des dispositions du présent article seront nuls et de nul effet, en application de l'article 116 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et des articles 41 et 43 de l'ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958.

CHAPITRE III

OBLIGATIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURES

ARTICLE 29

VOIRIE - ACCES

Les accès tertiaires devront être réalisés par le Groupement jusqu'à la chaussée du CD 128 et des voies X.10 et Y.7 en respectant les contraintes résultant des aménagements qualitatifs de ces voies et les indications figurant au dossier 4 du dossier de consultation (2ème phase) concernant le nombre de raccordements autorisés.

Les voies en impasse permettant l'accès aux véhicules lourds ou de tourisme devront être terminées par des tournebrides afin d'éviter des débouchés en marche arrière sur les voies urbaines.

Les voies privées susceptibles d'être classées, devront répondre aux caractéristiques techniques de voies publiques. Les réseaux et structures de chaussée devront être conformes à la réglementation des services techniques du S.C.A.

ARTICLE 30

ECLAIRAGE PUBLIC

Le Groupement prend à sa charge la réalisation du réseau d'éclairage public destiné à l'éclairage des espaces libres, et des voies tertiaires de son groupe d'habitations ou de constructions.

L'alimentation en énergie électrique se fera à partir des postes de distribution publique (220 - 380 V) par l'intermédiaire d'une armoire d'éclairage public. La réalisation de ces ouvrages est à la charge de l'acquéreur et devra être conforme aux normes en vigueur.

Les mâts d'éclairage installés sur la voirie tertiaire non classée dans le domaine public, pourront être en acier galvanisé au lieu de l'aluminium si le Groupement le demande.

Pour les espaces ou voiries destinés à être classés dans le domaine public, le Groupement prévoiera un réseau d'éclairage public alimenté à partir du réseau général d'éclairage public du S.C.A. en moyenne tension (5 500 V). Les appareils d'éclairage et leurs supports seront choisis dans la gamme approuvée par le S.C.A.

En cas de cession des voies tertiaires à la collectivité locale intéressée, le Groupement ou ses ayants-droit s'engage à rembourser celle-ci des dépenses d'éclairage des espaces libres, demeurant la propriété du Groupement ou de ses ayants-droit, et branchés sur le même réseau que la voirie tertiaire rétrocédée.

Le Groupement devra satisfaire aux normes d'éclairement, et aux caractéristiques du matériel qui pourraient être fixées par l'EPAmarne. Il est notamment recommandé au Groupement de choisir ses fournitures parmi celles qu'a retenues l'EPAmarne pour l'éclairage public secondaire par voie de concours.

Même en l'absence de telles normes ou caractéristiques le Groupement présentera à l'approbation de l'EPAmarne le plan d'éclairage public ainsi qu'un descriptif des appareils et des supports qu'il compte utiliser.

L'EPAmarne pourra demander au Groupement de renforcer l'éclairement d'une partie de son groupe d'habitations afin d'assurer une continuité des niveaux d'éclairement.

Tout panneau indicateur mentionnant le nom des rues, les directions à prendre ainsi que les plaques portant les numéros des immeubles devra être aménagé suivant les modèles unifiés spécifiés par l'EPAmarne et selon ses directives.

ARTICLE 31

ASSAINISSEMENT - BRANCHEMENTS

Les branchements tertiaires devront se faire sur les collecteurs eaux usées et eaux pluviales situés sous l'emprise du CD 128 de la voie X.6 et de la voie Y.7, sur le collecteur eaux usées situé en bordure du plan d'eau n° IV.

Les branchements et les canalisations tertiaires devront être réalisés dans les conditions définies au cahier des prescriptions relatives à l'assainissement joint en annexe.

En ce qui concerne la voie X.6, le Groupement réalisera les collecteurs tertiaires jusqu'en limite d'emprise du terrain d'assiette.

Le Groupement réalisera les réseaux d'assainissement à l'intérieur du terrain cédé.

Aucun raccordement direct des collecteurs tertiaires eaux pluviales sur les plans d'eau ne sera autorisé.

Aux termes d'une convention particulière signée entre EPAmarne et le Groupement, le Groupement a été autorisé à utiliser le collecteur eaux pluviales de voirie de la voie Y.7 ; il a versé à EPAmarne une participation financière définie à la même convention.

ARTICLE 32

EAU POTABLE

Outre le réseau intérieur, le Groupement réalisera les branchements jusqu'aux conduites situées sous l'emprise de la voie X.10 et du CD 128. Le Groupement devra se conformer aux clauses du cahier des prescriptions relatives à la distribution d'eau joint en annexe.

ARTICLE 33

ELECTRICITE

Les réseaux aériens sont interdits. Le Génie Civil des postes moyenne-tension basse-tension est à la charge du Groupement. Le réseau moyenne-tension à l'intérieur du terrain cédé sera réalisé suivant le contrat à passer entre E.D.F. et le Groupement.

A cet égard le centre de distribution mixte E.D.F.-G.D.F. de MELUN a fait une proposition qui a été incluse dans le dossier de consultation.

Le Groupement effectuera toutes les démarches nécessaires sur ce point.

ARTICLE 34

G A Z

Sans objet.

ARTICLE 35

TELEPHONE

Le Groupement réalisera les fourreaux et le Génie Civil nécessaires au passage des câbles et équipements à l'intérieur du terrain cédé.

Les branchements devront être réalisés par le Groupement jusqu'aux chambres de tirage situées sous les voies X.10 et CD 128.

Les bâtiments devront être précablés.

Le Groupement fera son affaire avec les P.T.T. du préfinancement éventuel des lignes qui lui seront nécessaires.

ARTICLE 36

TELEDISTRIBUTION

Les branchements devront être réalisés par le Groupement, jusqu'aux câbles situés sous l'emprise des voies X.10 et CD 128. Le Groupement devra réaliser une antenne communautaire raccordable sans modification du réseau tertiaire, au réseau de transfert réalisé par EPAmarne.

Le Groupement s'engage à respecter les clauses du cahier des prescriptions joint en annexe. Le Groupement s'engage à prendre les mesures nécessaires pour permettre la réalisation de l'ensemble des réseaux et équipements secondaires et tertiaires par une même entreprise.

ARTICLE 37

CHAUFFAGE

Sans objet.

ARTICLE 38

ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES

38.1. Ces espaces qui devront faire l'objet d'un traitement soigné comprennent :

- l'aménagement des cheminements pour piétons, cycles et cavaliers à l'est du plan d'eau n° IV entre la limite d'emprise de la voie X.6 et la limite d'emprise de la voie primaire Nord.

Au raccordement sur X.6 les dispositions du projet devront être compatibles avec les aménagements qualitatifs de la voie X.6.

- à partir des talus techniques et des modelés réalisés par EPAmarne l'aménagement paysagé de la zone non habitandi située le long de la voie primaire Nord, suivant les prescriptions résultant du plan d'avant projet fourni par EPAmarne (cf dossier 4). Les conditions de réalisation devront être soumises à l'accord de l'EPAmarne.

- l'aménagement paysagé de la zone non habitandi prévue le long de la voie Y.7 suivant un projet à définir.

- les aménagements des abords du plan d'eau n° IV jusqu'aux parois verticales des berges à l'exclusion des parties Nord et Sud limitrophes de la voie primaire Nord et de la voie X.6 dont l'aménagement sera réalisé par EPAmarne.

- le talus technique livré par EPAmarne et figuré au plan n° 4.5.3. du dossier concours pourra être remodelé ou supprimé par adjonction de murs de soutènement ou par remblaiement des zones limitrophes. Tous les aménagements proposés seront à la charge du Groupement et leur profil sera soumis à l'agrément préalable d'EPAmarne.

- les aménagements des zones boisées préservées.

- les parkings au sol devront être plantés à raison d'un arbre-tige tous les 50m2 ou son équivalent en baliveaux (5 unités).

- si des clôtures sont réalisées en limite de l'espace public, elles seront construites de haies ou de murets.

- d'une manière générale, tous les aménagements des espaces extérieurs des différents programmes de logements.

Les projets des aménagements définis ci-dessus devront être présentés à l'accord d'EPAmarne au moment de l'élaboration de l'avant-projet détaillé.

Les documents à soumettre à l'accord d'EPAmarne comprendront entre autre, un plan d'analyse des essences d'arbres, de leur localisation et leur destination.

Les plans seront établis à l'échelle de 1/200è. Sur ces plans devront figurer la nature des revêtements et des essences utilisées avec leur grosseur. L'épaisseur de terre végétale ne devra pas être inférieure à 30 cm pour l'engazonnement, 20 cm pour la prairie, 60 cm pour les arbustes et plants forestiers, 0,60 m3 pour les baliveaux, 1 m3 pour les arbres.

Le Groupement s'engage à respecter les plans et documents approuvés par EPAmarne, et à soumettre toute coupe d'arbre à l'accord d'EPAmarne.

38.2. Construction et aménagements sur le côté Est du plan d'eau n° IV

Le Groupement s'engage à supporter sans qu'il en résulte pour l'EPAmarne aucun surcoût ni aucun retard dans les travaux, l'ensemble des frais supplémentaires qui, du fait du projet pourront résulter :

- du respect de la servitude de passage public prévue tout au long du plan d'eau,

- des difficultés éventuelles de fondations pour les bâtiments qui seront construits par le Groupement sur ces terrains récemment remaniés.

ARTICLE 39

MISE EN ETAT DES SOLS

Le débroussaillage, le décapage et les terrassements nécessaires à l'intérieur du terrain cédé sont à la charge du Groupement.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT RELATIVES A CERTAINS EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

ARTICLE 40

LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS

1) Le Groupement s'engage à réaliser ou faire réaliser pour chaque type de logement une surface de locaux collectifs résidentiels au moins égale à 0,75 m2 par logement.

2) Les dispositions concernant l'implantation et l'aménagement des locaux collectifs résidentiels seront conformes aux prescriptions et aux recommandations de la circulaire du Ministère de l'Equipement et du Logement n° 71 139 du 15 décembre 1971.

Leur implantation et leur aménagement seront étudiés par le Groupement en liaison avec EPAmarne qui consultera s'il y a lieu les collectivités locales et les services intéressés à la réalisation des locaux collectifs résidentiels.

3) Le Groupement devra adhérer à l'organisme responsable de la gestion des locaux collectifs résidentiels.

Le Groupement s'engage à consacrer la somme de Frs 200,-- par logement à l'accueil des nouveaux habitants et à l'animation sociale dans la zone considérée, cette somme étant indexée sur l'indice INSEE de la construction paru au 1er janvier 1973.

ARTICLE 41

LES RESERVES

1) - *Réserves de terrain libre*

Ces réserves sont destinées à permettre l'implantation d'éléments de programme imprévus aujourd'hui. Il a été prévu que la surface unitaire de ces terrains aura un minimum de 2 000 m2 et que leur localisation faite en accord avec EPAmarne, soit :

- conforme au P.A.Z.

- conforme au P.A.Z.
- d'une affectation future intéressante
- d'une utilisation temporaire facile (sports, espaces publics, ...).

Ces terrains devront être aménagés : écoulement des eaux, prairie avec épaisseur de 30 cm de terre végétale.

Ils seront rétrocédés libres de tous droits gratuitement à EPAmarne sur sa demande et au plus tard à l'issue de la troisième tranche.

2) - *Réserves construites*

Afin d'accueillir des activités artisanales ou des services liés au milieu urbain, des réserves construites seront prévues pour une surface minimale de 0,50 m2 par logement. Elles seront de préférence à rez-de-chaussée d'immeuble.

Il a été prévu que ces réserves se situeraient de préférence le long de la liaison organique et que leur localisation précise serait faite en accord avec EPAmarne.

Le Groupement a remis à EPAmarne un plan de localisation.

L'affectation de ces locaux par le Groupement devra recevoir l'accord écrit d'EPAmarne, au vu d'une demande précisant l'activité exacte du preneur et la nature des droits consentis sur ces locaux.

CHAPITRE V

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT RELATIVES AUX TRAVAUX

ARTICLE 42

OBLIGATIONS D'ENTRETIEN DES TERRAINS

En attendant que soient entrepris les travaux d'équipement et de construction, le Groupement doit procéder au débroussaillage de son terrain et en assurer l'entretien. Le terrain ne peut en aucun point être utilisé comme décharge ou lieu de dépôts d'objets quelconques, sauf dans la mesure des nécessités de l'aménagement ou de la construction. Il ne peut servir de terrain de camping, de caravaning ou de stationnement des nomades.

Espaces boisés existants :

Dès la mise à disposition des terrains, EPAmarne déterminera en accord avec le Groupement, les haies ou massifs boisés qui doivent être sauvegardés.

Il sera fait obligation au Groupement de les enclore durant toute durée du chantier.

Toute construction présentant un caractère provisoire est interdite sauf pour les besoins du chantier.

ARTICLE 43

CLOTURE DES CHANTIERS

Les zones de chantier en bordure de voies ouvertes à la circulation publique seront entourées d'une clôture dont la construction, l'entretien et le gardiennage seront à la charge du Groupement.

ARTICLE 44

AUTORISATION D'OUVERTURE DES CHANTIERS

Le Groupement devra, avant tout commencement de travaux, solliciter d'EPAmarne une autorisation qui fixera :

- le calendrier de réalisation des travaux,

- l'emplacement et la disposition des installations de chantier, cantonnement, dépôts de matériaux, etc...

Ces dispositions, en particulier celles des grues, seront étudiées de manière à permettre le fonctionnement sans gêne particulière des logements ou équipements déjà en service.

- les modalités d'alimentation en eau et électricité et de desserdu chantier.

ARTICLE 45

ACCES A L'OPERATION ET STATIONNEMENT

Pendant toute la durée des chantiers, l'accès à ceux-ci se fera exclusivement par les itinéraires définis au plan n° 395 DT communiqué au Groupement.

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies publiques et se fera exclusivement sur des emplacements réservés à cet effet, à l'intérieur de l'opération.

Le Groupement prendra toutes dispositions pour qu'à l'extérieur de son périmètre d'intervention, les itinéraires d'accès et leurs abords ne subissent aucune dégradation ou souillure du fait de lui-même ou des entrepreneurs travaillant sur ses chantiers.

Il sera responsable des dégâts ou dommages de toutes natures qu'il causerait de ce fait. Les travaux d'entretien et de remise en état des voies, incluant les travaux nécessaires au maintien d'une qualité de roulement, dit de sécurité, suffisante pendant la durée des chantiers et une remise en état générale en fin de chantier, seront à sa charge. Dans le cas où ces travaux seraient imputables au Groupement seulement partiellement, la quote-part mise à sa charge sera fixée par EPAmarne en fonction de ses responsabilités.

ARTICLE 46

TRAVAUX PROVISOIRES

Le Groupement a à sa charge pour ce qui le concerne, tous les ouvrages provisoires ou définitifs permettant le fonctionnement normal dès l'achèvement d'une tranche, des équipements, logements ou activités qui y sont contenus.

ARTICLE 47

MOUVEMENTS DE TERRE

Préalablement à tous les travaux et dès mise à disposition d'une tranche de terrain, le Groupement procèdera au décapage général des terres végétales, lesquelles seront déposées en des lieux désignés par EPAmarne en accord avec le Groupement.

Ces terres végétales seront réutilisées par le Groupement aux seules fins de paysagement à l'intérieur de son opération, l'excédent devenant propriété d'EPAmarne.

Le Groupement assurera l'équilibre des terres de son opération. En cas d'excédent des dépôts pourront être effectués sur des terrains d'EPAmarne qui lui seront désignés à cet effet.

ARTICLE 48

EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU GROUPEMENT

Le Groupement devra insérer dans les textes régissant tous les marchés qu'il passera avec ses entreprises, une clause aux termes de laquelle celles-ci s'engageront à respecter chacune en ce qui la concerne les clauses des cahiers des prescriptions spéciales annexés à la convention de cession.

TITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La convention particulière à laquelle il est fait référence à l'article IV de la convention de cession, fixera en tant que de besoin, les dispositions à prendre pour la réalisation par EPAmarne des équipements publics en particulier en matière de travaux et de coordination de chantiers.

CONVENTION DE SERVITUDES

POSTE "MACAREUX" à TORCY

Entre les soussignés :

La Société Anonyme d'H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE", dont le siège est 4 Place Raoul Dautry - PARIS 75015 - Ladite Société constituée définitivement le
agissant en tant que propriétaire des Bâtiments situés à TORCY "LES COTEAUX DE MAUBUEE" Quartier C, représentée par Monsieur GILONNE Jacques - Directeur de la S.C.I.C. "Direction Régionale de Seine-et-Marne" dont le siège est 9, rue Louis Blériot - CRETEIL 94000 - dûment habilité à cet effet,

d'une part,

Et :

ELECTRICITE DE FRANCE, Service National, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, créé par la loi du huit avril mil neuf cent quarante six, dont le siège est à PARIS (huitième) 2 rue Louis Murat, désigné ci-après par "E.D.F." et représenté par Monsieur JEAN Gabriel, chef de la Subdivision Mixte de MEAUX, faisant élection de domicile à MEAUX (77100), 4 Avenue Foch, dûment habilité à cet effet,

d'autre part.

Il a été convenu et réciproquement accepté ce qui suit :

ARTICLE 1er -

La S.A. H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE" se déclarant propriétaire de l'immeuble sis LES COTEAUX DE MAUBUEE, Quartier C - cadastré section D, numéro 300 - lieudit La Croix de Saint-Maur, concède à E.D.F. à titre de servitude réelle, pour la durée de son exploitation dans la commune de TORCY les droits suivants :

1°) - Occuper le local où est construit un poste de transformation alimentant le réseau de distribution publique. Un plan annexé à la présente convention précise l'emplacement réservé à E.D.F. (plan I.P. n° 659).

Les installations bâties ou non bâties réalisées par E.D.F. demeureront sa propriété exclusive.

2°) - Y faire passer en souterrain toutes lignes et câbles nécessaires au réseau d'alimentation HTD ou de distribution publique basse tension.

3°) - Y faire accéder en permanence, de jour et de nuit, tous

agents ainsi que tous véhicules ou engins appartenant à ELECTRICITE DE FRANCE ou à des Entreprises dûment accréditées par elle.

A cet effet, le système de verrouillage des fermetures existant éventuellement sur ledit immeuble ne pourra être déterminé par le propriétaire qu'en accord avec E.D.F.

ARTICLE 2 -

Tous travaux ou constructions sur le parcours des câbles ou canalisations devront être soumis à l'agrément préalable d'ELECTRICITE DE FRANCE.

ARTICLE 3 -

En cas de vente ou de location de son immeuble, la S.A. H.L.M "TRAVAIL ET PROPRIETE" s'engage à faire mention, dans l'acte de vente ou de location, des dispositions de la présente convention que l'acquéreur ou le locataire sera tenu de respecter.

ARTICLE 4 -

La présente convention ayant pour objet de conférer à E.D.F. les droits plus étendus que ceux prévus par l'article 12 de la loi du quinze juin mil neuf cent six, E.D.F. pourra, si elle le désire en requérir la transcription. Si cette formalité n'est pas opérée, ladite convention vaudra, en tout état de cause reconnaissance de servitude légale à l'égard des ayants-cause particuliers ou à titre particulier du propriétaire.

ARTICLE 5 -

Les droits concédés à E.D.F. le sont sans versement d'aucune indemnité, tant en application du Cahier des Charges de concession que de la circulaire interministérielle du vingt huit mai mil neuf cent soixante neuf du Ministère de l'Equipement et du Logement (AF/PR/1) et du Ministère de l'Industrie - circulaire numéro 69/5-1-9711 relative aux conditions de financement des extensions de réseaux de distribution d'énergie électrique nécessaire à la desserte en basse tension des constructions nouvelles).

ARTICLE 6 -

ELECTRICITE DE FRANCE prendra à sa charge tous les dommages qui pourraient résulter de l'application de la présente convention.

Elle sera notamment tenue pour responsable des dégâts causés à la suite d'incendie provenant de ses propres installations, ainsi que du recours éventuel des voisins.

Les dégâts seront en principe évalués à l'amiable. Dans l'hypothèse de désaccord des parties quant au montant de l'indemnité, celle-ci serait fixée, soit par voie d'arbitrage, soit, à défaut, par le Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 7 -

La Commune de TORCY aura la faculté de se substituer de plein droit à E.D.F. pour l'exécution du présent bail en cas de rachat prévu dans le Cahier des Charges de concession.

ARTICLE 8 -

La présente convention est exemptée du droit de timbre et sera enregistrée gratuitement en application des dispositions de l'article 1045 - Tome II - paragraphe 3 du Code Général des Impôts.

Fait en triple exemplaires à MEAUX,

le vingt quatre février

MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT.

ELECTRICITE DE FRANCE (1)

LE PROPRIETAIRE (1)

Lu et Approuvé

Société Anonyme d'HLM "TRAVAIL ET PROPRIETE"

Signé illisible.

(1) - *Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVE".*

D E P O T

du CAHIER DES CHARGES

de la

Z.A.C. DES COTEAUX
DE MAUBUEE

GROUPEMENT POUR LA
REALISATION
DE L'OPERATION

"PARTITION III"

- GROP III -

-=-

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le sept avril

A TORCY, en l'Office Notarial,

Maître Pierre DOUMEIZEL, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne)

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

Monsieur Francis HOUDART, Chef de Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de Seine-et-Marne de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, demeurant à CRETEIL (Val-de-Marne) 9 rue Louis Blériot.

LEQUEL, ès-qualités, a par ces présentes, remis à Maître Pierre DOUMEIZEL, Notaire associé soussigné et l'a requis de déposer au rang des minutes de l'Office Notarial, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions quand et à qui il appartiendra, en vue d'en effectuer la publicité à la Conservation des Hypothèques de MEAUX,

1ent/ - Un exemplaire original du Cahier des Charges de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE", concernant divers terrains sis sur la commune de TORCY, d'une superficie totale de trois hectares soixante quatorze ares soixante seize centiares, appartenant au GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" GROP III, cadastrés savoir :

- Section AI, numéro 12, pour 19 a 58 ca,
- Section AI, numéro 14, pour 37 a 41 ca,
- Section AI, numéro 15, pour 5 a 07 ca,
- Section AI, numéro 16, pour 41 a 65 ca,
- Section AI, numéro 19, pour 23 a 32 ca,
- Section AI, numéro 20, pour 19 a 07 ca,
- Section AI, numéro 21, pour 11 a 42 ca,

- *Section AI, numéro 22, pour 24 a 64 ca,*
- *Section AI, numéro 23, pour 10 a 33 ca,*
- *Section AI, numéro 13, pour 51 a 32 ca,*
- *Section AI, numéro 25, pour 23 a 49 ca,*
- *Section AI, numéro 31, pour 22 a 11 ca,*
- *Section AI, numéro 34, pour 12 a 07 ca,*
- *Section AI, numéro 17, pour 42 a 15 ca,*
- *Section AI, numéro 30, pour 28 a 32 ca,*
- *Section AI, numéro 29, pour 2 a 81 ca.*

Ledit Cahier des Charges, établi suivant acte sous signature privée en date à CRETEIL, du sept avril mil neuf cent soixante dix huit, lequel cahier des charges sera enregistré et publié en même temps que les présentes.

Monsieur HOUDART reconnaît expressément que les paraphes apposés au bas de chacune des pages et la signature apposée en dernière page émanent bien de lui-même et que le texte du cahier des charges a bien été établi par lui-même avec la collaboration de ses Services.

2ent/ - Un exemplaire du plan parcellaire des terrains sus-énoncés.

Ces pièces sus-énoncées, demeureront annexées au présent acte.

DONT ACTE

Et, après lecture, le comparant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte et a signé avec le Notaire associé soussigné.-

LH 13.127

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Francis HOUDART, Chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de Seine et Marne de la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, domicilié à CRETEIL (Val de Marne), 9, Rue Louis Blériot.

AGISSANT au nom et pour le compte du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" (G.R.O.P. III)*, Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf soixante soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement) 4, Place Raoul Dautry.

Immatriculé au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 75 C 112.

Régulièrement constitué pour une durée de dix années, devant expirer le vingt juin mil neuf cent quatre vingt cinq, ainsi qu'il résulte de l'acte constitutif déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze sous le numéro 159.

Le Groupement d'Intérêt Economique ayant notamment pour objet, dans le cadre du concours lancé par l'Etablissement Public de la Ville Nouvelle DE MARNE LA VALLEE, la mise en oeuvre de tous moyens propres à faciliter la réalisation de toutes opérations de construction et, d'une manière générale, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-visé et à tous objets similaires ou connexes, à condition qu'elles restent dans le cadre défini par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard CHARPY, Directeur Territorial à la *SOCIETE CENTRALE*

IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS, demeurant à PARIS, 4, Place Raoul Dautry, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du vingt sept septembre mil neuf cent soixante dix sept, demeuré joint à l'acte de vente Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE/ G.R.O.P. III,en date du trente septembre mil neuf cent soixante dix sept, passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle *"Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés"*, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine et Marne) lequel acte a fait l'objet d'un acte modificatif en date du douze janvier mil neuf cent soixante dix huit également passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL.

Monsieur CHARPY, sus-nommé, ayant lui-même agi en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de G.R.O.P III, pour la durée de son mandat d'Administrateur, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du trois septembre mil neuf cent soixante quatorze, et des pouvoirs spéciaux reçus par Monsieur CHARPY, en vertu d'une délibération dudit Conseil d'Administration en date du vingt neuf juin mil neuf cent soixante dix sept, dont copie certifiée conforme du procès-verbal est également demeurée annexée après mention audit acte de vente.

LEQUEL, préalablement à l'acte, objet des présentes a exposé ce qui suit :

- E X P O S E -

I/ - LE GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" (G.R.O.P. III), est propriétaire de divers terrains sis sur la Commune de TORCY (Seine et Marne), d'une superficie totale d'après le titre de propriété et son modificatif, de TRENTE SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE METRES CARRES, et cadastrés ainsi qu'il suit :

Numéro au plan parcellaire	C A D A S T R E		*Superficie en m2*
	Section	*Numéro*	
1	A I	*12*	*1.958*
2	"	*14*	*3.741*
3	"	*15*	*507*
4	"	*16*	*4.165*
5	"	*19*	*2.332*
6	"	*20*	*1.907*

Numéro au plan parcellaire	C A D A S T R E		Superficie en m2
	Section	Numéro	
7	A I	21	1.142
8	"	22	2.464
9	"	23	1.033
10	"	13	5.132
11	"	25	2.349
12	"	31	2.211
13	"	34	1.207
16	"	17	4.215
17	"	30	2.832
19	"	29	281
		TOTAL	37.476 m2

Tels et ainsi que ces terrains figurent sur le plan parcellaire au 1/500 établi au mois d'Août 1977 par Monsieur GAREAU, Géomètre Expert à MONTROUGE, lequel plan, dont un exemplaire est annexé aux présentes, tient lieu de plan masse et définit le périmètre d'application du Cahier des Charges, objet des présentes.

Les terrains énumérés ci-dessus destinés à former la 1ère tranche de l'ensemble immobilier objet des présentes, dénommé *"LES COTEAUX DE MAUBUEE" - 1ère tranche*, appartiennent au *G.R.O.P. III*, pour les avoir acquis avec d'autres de l'*ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE (par abréviation E.P.A. MARNE)*, en vertu de l'acte d'acquisition et de l'acte modificatif visés ci-dessus et reçus par Maître DOUMEIZEL, Notaire à TORCY (Seine-et-Marne), le surplus de cette acquisition, soit une superficie totale de MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEIZE METRES CARRES restant la propriété de G.R.O.P. III.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, lequel a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf novembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 6428, numéro 8. Le modificatif est en cours de publicité au même bureau des Hypothèques.

II/ - CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE -

Les terrains ci-dessus définis sont inscrits à l'intérieur du périmètre de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE et à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. *DES COTEAUX DE MAUBUEE*", créée par arrêté du vingt sept mars mil neuf cent soixante quatorze.

Les charges et conditions particulières inhérentes à cette situation font l'objet des documents ci-après énumérés :

A/ - Une convention "Cadre" passée le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze entre Monsieur COURREGE, Directeur Général par intérim de l'E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, Directeur Territorial à la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, représentant du Groupement Lauréat de la Consultation *"LES COTEAUX DE MAUBUEE"*, unités B et C, difinissant les modalités de cession de terrain par E.P.A. MARNE ainsi que les obligations réciproques à la charge du groupement et de l'E.P.A., à cette convention ont été annexés divers documents qu'il n'est pas nécessaire de rappeler ici.

B/ - Conformément aux dispositions visées dans l'exposé de la convention du onze septembre mil neuf cent soixante quatorze, citée ci-dessus, la convention "type" a été signée le vingt trois juin mil neuf cent soixante quinze entre Monsieur ROUSSELOT, Directeur Général de l'E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, Président du G.R.O.P. III.

A cette convention ont été annexés les documents ci-après :

L'ANNEXE I - L'échéancier.

L'ANNEXE 2 - Le cahier des charges-type.

L'ANNEXE 3 - Les cahiers des prescriptions spéciales comprenant les cahiers relatifs :

. A la distribution d'eau (annexe 3.1.)
. A la télédistribution (annexe 3.2.)
. A l'assainissement (annexe 3.3.)
. A la collecte des ordures ménagères (annexe 3.4.)
. Au chauffage urbain (annexe 3.5.) visé au § "C" ci-après
. Aux prescriptions de chantier (annexe 3.6.)
. Aux statuts de l'Association Interentreprises (annexe 3.7.)
. Aux prescriptions topographiques (annexe 3.8.)

L'ANNEXE 4 - Plan n° 2 T 24.06 (situation foncière)

L'ANNEXE 5 - Le dossier d'études 3ème phase du lauréat, comprenant : le plan programme, tableau des répartitions des logements par catégorie, par tranche, par maîtres d'ouvrages et par organisme, Architectes (5.I.), plan de phasage (5.2.), plan masse avec indication d'épannelage (5.3.), dossier d'ambiance visuelle (5.4.), plan V.R.D. parkings et équipements techniques (5.5.)

C/ - Le cahier des charges concernant la première tranche, en date du sept décembre mil neuf cent soixante seize, dont une copie est annexée aux présentes. Ledit cahier des charges stipulant dans son article 37 Chauffage : - "sans objet" -

III/ - C O N S T R U C T I O N -

UNITE D'ENSEMBLE

Ainsi qu'il a été dit ci-avant, les terrains étant propriété du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III"*, *par abréviation "G.R.O.P. III"*, constituent ensemble une unité d'une superficie totale de TROIS HECTARES SOIXANTE QUATORZE ARES SOIXANTE SEIZE CENTIARES, formant l'ensemble immobilier composé de bâtiments destinés à former des unités de copropriété ou des bâtiments en location, dénommé *"Ensemble Immobilier de TORCY" - LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche"*.

Certains de ces terrains seront rétrocédés par G.R.O.P. III à :

- *La SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'ILE DE FRANCE,*
- *La SOCIETE D'H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE",*
- *La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARNE LA VALLEE (S C I M A V A L),*
- *L'UNION FINANCIERE POUR LA CONSTRUCTION,*

- *La SOCIETE D'INFORMATION, DE VENTE ET DE GESTION IMMOBILIERE,*

- *La Société d'H.L.M. "PAX et PROGRES",*

- *Eventuellement, à d'autres Sociétés.*

La masse des constructions que le G.R.O.P. III ou les bénéficiaires des rétrocessions sus-visées édifieront sur ces terrains constitue à l'encontre de la division de propriété que provoqueront les ventes projetées desdits terrains, une unité d'ensemble. Cette unité et le respect des règles d'urbanisme et des obligations générales édictées tant par l'Administration que par l'un des documents visés au § II qui précède, imposent la constitution de servitudes réciproques de caractère réel entre les fonds intéressés, l'édification et la prise en charge d'équipements communs, la définition des servitudes d'intérêt collectif et du cadre juridique dans lequel ils seront assurés.

Par exception au principe d'unité d'ensemble, les parcelles qui seront cédées à des Collectivités Publiques en vue soit de l'édification des locaux destinés à l'affectation immédiate et directe aux usagers d'un service public, ou destinées à des équipements publics, tels que réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, espaces verts non privatifs, ou qui supporteront de tels équipements, seront de plein droit soustraites à l'application des dispositions faisant l'objet des présentes à compter du jour où interviendra la transfert de propriété, pour les parcelles destinées à l'édification de bâtiments, ou à compter du jour de leur prise en charge par la Commune pour les parcelles comprenant des équipemen publics.

Au cas où les bâtiments construits sur les parcelles dont il est traité au paragraphe précédent, ne jouiraient pas quant à leur accès, alimentation en eau, électricité, chauffage, égouts, télédistribution, d'une complète autonomie à l'égard des équipements communs et des services d'intérêt collectif permettant d'assurer l'entretien de la voirie, la distribution de l'eau potable, de l'électricité, d'égouts et de télédistribution, une convention entre les parties interviendrait pour déterminer les modalités de participation aux frais d'utilisation et d'entretien de ces équipements communs, tant que ceux-ci ne seraient pas pris en charge par la Collectivité concernée.

Les présentes ont pour objet :

- La constitution de ces servitudes en ce qu'elles grèvent les terrains étant la propriété du G.R.O.P. III,

- La définition des équipements communs et des services d'intérêt collectif, la répartition des charges y afférentes entre les futurs îlots de propriété.

- Le cadre juridique dans lequel seront assurées la création et la propriété des équipements communs et la prise en charge des services d'intérêt collectif.

CECI ETANT EXPOSE, le comparant ès-qualités, stipule :

T I T R E I

SERVITUDES RECIPROQUES

ARTICLE I

ESPACES LIBRES

Les parties non construites qui seront comprises dans chacun des fonds résultant de la division de propriété, seront réservées à l'usage commun de tous les habitants de l'ensemble Immobilier de *TORCY - Les côteaux de Maubuée - 1ère tranche* , et plus spécialement à usage de parc, de terrains de jeux ou d'agrément, sauf si celles-ci ont fait l'objet d'une affectation privative en propriété ou en jouissance de la part des Sociétés réalisatrices lors de l'édification et de l'aménagement de leurs fonds respectifs.

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour les installations de la dalle de couverture du garage P4, sont assimilés à des parties non construites les divers aménagements sur les dalles des garages couverts.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'affectation des parties non construites telles que celles-ci aura été fixée par les Sociétés sus-visées, sans l'accord unanime des membres de l'Association Syndicale, dont il sera question ci-après.

Des installations pour le repos, les jeux et les loisirs, s'il en est aménagées, seront soumises aux mêmes dispositions; elles profiteront à tous les habitants de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Côteaux de Maubuée - 1ère tranche*, sans distinction si elles n'ont pas reçu d'affectation privative de la part des Sociétés sus-visées.

En raison des servitudes réciproques ainsi créées, les propriétaires ne devront pas clôturer leurs fonds respectifs à l'exception des espaces qui, conformément aux dispositions du premier alinéa ci-dessus, seront affectés aux jardins à usage privatif attenant à des appartements en pied d'immeubles ou à des pavillons.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la prise en charge par la Commune de TORCY ou par tout autre établissement public de tout ou partie de ces espaces libres, qui, à compter de la date de prise en charge, seront soumis aux règlements municipaux.

ARTICLE 2

SERVITUDES AEDIFICANDI

Malgré les dispositions précédentes, chacun des propriétaires des fonds sus-désignés, conservera le droit d'édifier sur son terrain, toutes les constructions qui sont ou pourront être autorisées ultérieurement par les autorités administratives compétentes.

Au cas où ces constructions seraient susceptibles de grever le fonds voisin de servitudes de prospect ou de vue, de telles servitudes pourront être créées dans la mesure où elles se révèleront indispensables à la réalisation de la construction projetée.

ARTICLE 3

VOIES DE CIRCULATION

AIRES DE STATIONNEMENT

Les voies de circulation, qu'elles soient principales ou secondaires, les allées piétons, les passages couverts ou non, les dalles piétonnières, les aires de stationnement pour les voitures automobiles, y compris celles qui pourraient éventuellement être aménagées sur les dalles des garages souterrains, à l'exception des garages ou emplacements de stationnement faisant explicitement l'objet d'une propriété et d'une jouissance privative, sont à l'usage commun de tous les habitants de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche.*

Ceci ne met toutefois pas d'obstacle au classement suivant la procédure règlementaire de certaines ou de l'ensemble de ces voies ou de ces emplacements dans le domaine public national départemental ou communal. Il est, à ce propos, ici fait observer que les voies principales édifiées sur les parcelles cadastrées Section AI, numéros 17 et 30 seront cédées gratuitement à l'Association Syndicale dont il sera question ci-après, et que celle-ci devra les remettre à la Collectivité Publique concernée à la première demande de celle-ci.

Les aires de stationnement ne peuvent être utilisées que pour le stationnement temporaire des véhicules en état de marche à l'exclusion des camions, camionnettes, remorques, caravanes, et bâteaux. Les contrats de location devront rappeler cette condition.

ARTICLE 4

CANALISATIONS - RESEAUX DIVERS

Les canalisations et réseaux divers, tant souterrains qu'aériens sont, soit à l'usage commun de l'ensemble immobilier de *TORCY -Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche,* soit à l'usage de certains des bâtiments seulement.

Il est créé pour permettre l'utilisation commune de ces canalisations et réseaux toutes les servitudes nécessités pour l'existence, le maintien, l'usage, la conservation et même le déplacement desdites canalisations. Chaque fonds sera au regard de ces servitudes réciproquement fonds dominant et fonds servant.

ARTICLE 5

AFFICHAGE - PUBLICITE

Sous réserve des dispositions du cahier des charges, visé au § II "C" de l'exposé qui précède, l'affichage et la publicité ne sont pas interdits dans l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche.* Ils ne pourront toutefois être réalisés qu'en accord avec d'unepart, l'Architecte de l'ensemble immobilier, ou, à défaut, l'Architecte Voyer, et, d'autre part, la Société mandatée pour gérer les équipements communs avant constitution de l'Association Syndicale dont il sera question ci-après, ou l'agrément de celle-ci lorsqu'elle sera en activité.

Les emplacements fixés de la manière ci-dessus seront choisis de façon à concourir à l'animation des lieux et à ne nuire ni à l'esthétique ni à la tranquillité des habitants.

Toutefois, le Groupement d'Intérêt Economique des Sociétés immobilières de construction constituée avec la participation de la S.C.I.C. (G/S.C.I.C.) conservera le droit de faire la publicité permettant l'achèvement de la commercialisation de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les coteaux de Maubuée - 1ère tranche.*

ARTICLE 6

TELEDISTRIBUTION

L'ensemble immobilier de *TORCY - Les coteaux de Maubuée - 1ère tranche* - est desservi par le réseau de télédistribution de Marne la Vallée.

Tous les bâtiments devront obligatoirement se raccorder à ce réseau et aucun dispositif particulier ne sera permis.

Les servitudes ci-dessus afférentes aux canalisations et réseaux divers s'appliqueront également au réseau de télédistribution et ses accessoires.

Des phases provisoires de travaux étant rendues obligatoires par le déroulement par tranches, des antennes provisoires peuvent être implantées sur divers bâtiments.

ARTICLE 7

A L A R M E S

Les différentes loges de gardiennage de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche,* peuvent, pour des raisons de sécurité, être raccordées aux divers réseaux d'alarme dudit ensemble immobilier, en conséquence, toutes les loges de l'ensemble immobilier sont grevées d'une servitude conforme à leur destination au profit de tous les bâtiments édifiés et comportant de telles alarmes dans cet ensemble immobilier. Les servitudes ci-dessus, afférentes aux canalisations et réseaux divers s'appliqueront également au réseau et équipements assurant le fonctionnement des alarmes.

Tout différend qui pourrait survenir à ce propos sera réglé par le Président de l'Association Syndicale visée ci-avant.

ARTICLE 8

DALLE DE COUVERTURE DU GARAGE SOUTERRAIN P4

Ainsi qu'il a été dit ci-avant et conformément aux dispositions du cahier des charges précité, des installations pour le repos, les loisirs et les jeux sont édifiés sur la dalle de couverture du garage souterrain P4, à l'usage commun de tous les habitants sans distinction ; outre ces aménagements, cette dalle supportera un terrain de sport formant une annexe du gymnase édifié sur la propriété voisine. Ces installations seront remises au Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle de MARNE LA VALLEE - Val Maubuée (S.C.A.) à la première demande de celui-ci.

Dès que ces installations lui auront été remises, le S.C.A. en assurera l'entretien et les réparations grosses et menues de manière à les maintenir en parfait état d'esthétique et d'utilisation. Dans l'éventualité où ces installations ne seraient pas remises au S.C.A., c'est l'Association Syndicale qui en assurera la gestion.

Dans tous les cas, le ou les propriétaires ou leurs ayants-droit des garages ont l'obligation de maintenir ladite dalle en tant que gros-oeuvre en bon état et à leurs frais exclusifs. Ils feront leur affaire de l'étanchéité de cette dalle sauf si les dégradations surviennent du fait des installations communes en surface ; dans ce cas, les frais et charges en résultant seront à la charge soit du S.C.A. si les installations lui ont été remises, soit de l'Association Syndicale visée ci-avant.

ARTICLE 9

LOCAL COLLECTIF RESIDENTIEL

Conformément aux dispositions du cahier des charges précité,

il est prévu d'édifier dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, des locaux collectifs résidentiels à l'usage notamment de tous les habitants dudit ensemble immobilier. Ces locaux seront gérés par l'Organisme responsable de la gestion des locaux collectifs résidentiels auquel G.R.O.P. III a été tenu d'adhérer.

Les engagements pris à ce propos par G.R.O.P. III seront transmis à l'Association Syndicale dès que celle-ci sera créée et au plus tard lorsque G.R.O.P. III ne sera plus propriétaire dans l'ensemble immobilier.

ARTICLE 10

EAU POTABLE

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, un comptage d'eau potable par fonds.

ARTICLE 11

RESEAU D'EAU INCENDIE

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, un réseau d'eau incendie public.

ARTICLE 12

ARROSAGE DES ESPACES VERTS

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, des points d'eau pour l'arrosage des espaces verts avec comptage particulier pris en sous comptage des services généraux par un contrat de comptage location-entretien ; ces compteurs seront relevés à l'initiative de l'Association Syndicale, la consommation répartie entre chaque propriétaire au titre des charges communes.

ARTICLE 13

ECLAIRAGE DES VOIES ET DES ESPACES VERTS

Les voies principales de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, édifiées sur les parcelles AI, numéros 17 et 30 seront éclairées par le réseau d'éclairage public communal.

Les voies secondaires et les espaces verts de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, seront éclairées par un réseau privé propre à l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*.

ARTICLE 14

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Ainsi qu'il est dit aux termes de l'annexe visée dans l'exposé qui précède et relative à la collecte des ordures ménagères en

containers dans les logements, cette collecte s'effectuera par les services concernés, à partir de points de ramassage prévus dans l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, et dans les conditions fixées par ladite annexe. Ces containers, à la charge de chaque propriétaire dans ledit ensemble immobilier, ne font pas partie des équipements communs.

ARTICLE 15

LOCAUX DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les locaux des équipements publics, tels que transformateurs E.D.F., poste de détente G.D.F., répartiteur P.T.T. notamment , qui se trouveront dans des bâtiments ou sur des parcelles non cédées à ces Administrations, leur seront donnés à bail renouvelable ou feront l'objet de conventions de servitudes.

ARTICLE 16

DUREE DES SERVITUDES

Toutes les servitudes constituées par les présentes auront un caractère réel et non personnel, elles profiteront à tous les fonds et les grèveront sans distinction.

Toutefois, la durée en sera expressément limitée :

- pour celles profitant spécialement à certains bâtiments, telles notamment les servitudes non aedificandi pour assurer prospect et vue à la durée même de ces bâtiments.

- pour toutes autres de caractère plus général, à la durée de celui des bâtiments de l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche* - qui sera le dernier démoli, ou jusqu'à la disparition totale de leur objet.

T I T R E I I

DEFINITION DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVICES D'INTERET COLLECTIF REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

ARTICLE 17

LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs, sont :

- Les appareils permettant l'éclairage des voies privées, espaces verts, emplacements de stationnement non privatifs et de toutes les parties extérieures aux divers bâtiments et non attenants à ceux-ci sauf les entrées d'immeuble branchées sur l'éclairage public.

- L'installation de voirie, les aménagements sur les dalles des garages (sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour le garage P4), les emplacements de stationnement non privatifs, les espaces verts à l'exclusion des parcelles qui pourront être closes ainsi qu'il a été dit ci-avant.

- Toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, comme d'évacuation extérieures aux bâtiments.

- Le réseau de télédistribution et ses accessoires.

- Les installations communes de jeux, d'agrément et de repos.

- Les locaux collectifs résidentiels.

- Les locaux de collecte des ordures ménagères.

- Le réseau incendie et ses équipements.

- Les prises d'arrosage des espaces verts et leurs équipements.

- Les éléments décoratifs, et d'une façon générale, tout autre équipement ou aménagement profitant à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

ARTICLE 18

LES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

- L'entretien de la voirie, des aménagements sur les dalles des garages (sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour le garage P4)et des emplacements de stationnement non privatifs, des canalisations, des espaces verts, des installations communes de jeux, d'agrément et de repos, des locaux collectifs résidentiels, des locaux de collecte des ordures ménagères, des réseaux de distribution d'eau et leurs équipements, des éléments décoratifs et d'une façon générale, de tout équipement ou aménagement profitant à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

- La fourniture d'électricité aux appareils permettant l'éclairage des voies privées, espaces verts, emplacement de stationnement et des parties extérieures aux divers bâtiments et non attenants à ceux-ci.

- La distribution d'eau pour les espaces verts et les bouches d'incendie.

- Le gardiennage des espaces communs, le cas échéant.

ARTICLE 19

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Provisoirement et jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche,* ci-dessus désigné, l'installation des équipements communs et les services d'intérêt collectif seront assurés par G.R.O.P. III comme il est dit ci-après tant pour lui-même que pous les propriétaires des îlots dont l'aliénation est projetée.

Jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche, G.R.O.P. III* procèdera seul à la répartition entre les divers propriétaires intéressés des charges communes et des frais qu'il aura engagés pour la gestion des équipements communs y compris les frais de gestion eux-mêmes évalués à trois cinquante pour cent (3,50%) hors taxes des dépenses effectives. Il règlera cette répartition de la manière qui lui paraîtra la plus équitable, en assurera le recouvrement puis le paiement pour le compte de tous.

Pour permettre d'assurer la trésorerie de cette gestion, G.R.O.P. III procèdera auprès des divers propriétaires intéressés, à des appels de fonds provisionnels. Ces appels seront trimestriels. Leur montant sera fixé en fonction des prévisions de dépenses y compris les frais de gestion. La régularisation s'effectuera une fois par an.

Après achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche, G.R.O.P. III* devra, tant pour lui-même que pous les autres propriétaires dans l'ensemble immobilier, abandonner la gestion des équipements communs qui n'auraient pas été remis à cette date au S.C.A. ou à tout autre établissement public, à l'Association Syndicale dont il va être ci-après question et lui transmettre la charge d'assurer les services d'intérêt collectif.

ARTICLE 20

M A N D A T

Chacune des ventes à réaliser vaudra de la part de l'acquéreur mandat à G.R.O.P. III de réaliser les équipements communs, d'assurer les services d'intérêt collectif, de répartir les charges communes qui en seront la conséquence entre les propriétaires intéressés, de les recouvrer et de les acquitter et, après achèvement de l'ensemble immobilier, d'abandonner à l'Association Syndicale dont il sera ci-après question, la propriété des parcelles cadastrées AI, numéros 17 et 30 des assiettes des voies principales, la gestion des équipements communs qui n'auraient pas été remis à cette date à la commune de TORCY ou à tout autre établissement public et lui transmettre la charge d'assurer les services d'intérêt collectif non encore assurés par la Commune.

Dans le cadre de ce mandat, G.R.O.P. III aura la possibilité de passer avec toutes les collectivités publiques intéressées, toute convention permettant le transfert de propriété à ces dernières des équipements communs ou parties d'équipements communs.

G.R.O.P. III aura également la possibilité de se substituer toute autre Société ou Organisme pour la gestion des équipements communs et la charge des services d'intérêt collectif et ce, jusqu'à constitution de l'Association Syndicale visée ci-après.

Ce mandat sera pendant toute sa durée irrévocable comme étant consenti dans l'intérêt commun des mandant et mandataire.

T I T R E I I I

ASSOCIATION SYNDICALE ENTRE LES PROPRIETAIRES

ARTICLE 21

CONSTITUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE

Au plus tard, lorsque compte tenu des obligations d'urbanisme et de celles générales imposées par l'Administration, l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche*, ci-dessus désigné pourra être considéré comme achevé et qu'au moins un syndicat de copropriété sera constitué, il existera entre les propriétaires intéressés une Association Syndicale qui sera régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq modifiée et les statuts ci-après.

La constitutiondéfinitive de ladite Association résultera suffisamment d'une déclaration faite en la forme authentique par le représentant de la Société mandatée comme il est dit ci-dessus constatant cet achèvement. Cette déclaration comportera transfert de la gestion à l'Association Syndicale des équipements communs avec le bénéficie des contrats y attachés et prise en charge par elle des services d'intérêt collectif sous réserve des dispositions précédentes.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, les propriétaires intéressés pourront néanmoins décider à l'unanimité de donner naissance à ladite Association Syndicale avant le complet achèvement de l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche* pour lui faire prendre en charge certains équipements déterminés. Cette constitution anticipée sera constatée par une déclaration conjointe faite en la forme authentique par les propriétaires intéressés par lesdits équipements.

S T A T U T S

CHAPITRE I

FORMATION - DENOMINATION

OBJET - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1er

FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, et les lois qui l'ont modifiée, le décret du dix huit décembre mil neuf cent vingt sept et les présents statuts.

Tout propriétaire ou copropriétaire, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

ARTICLE 2ème

DENOMINATION

L'Association Syndicale est dénommée : *"ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE TORCY- LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche.*

ARTICLE 3ème

O B J E T

Elle a pour objet :

- La propriété des parcelles cadastrées Section AI, numéros 17 et 30 supportant les voies principales (en attendant le classement de ces voies) dans le domaine public.

- L'établissement, la gestion, l'entretien, le remplacement et éventuellement, le déplacement de tous les équipements communs à l'ensemble immobilier, et non remis à la Commune ou à tout autre établissement public.

- La charge d'assurer tous les services d'intérêt collectif non assurés par la Commune.

- La décision et l'exécution de tous travaux en vue d'assurer à l'ensemble des utilisateurs une jouissance de leurs droits aux services d'intérêt collectif aussi complète que possible.

- La conclusion de tous traités et marchés à passer avec toutes entreprises pour la fourniture normale et régulière des services d'intérêt collectif.

- La répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale.

- Le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

- Et, d'une façon générale, le règlement de toutes les difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages communs.

Etant ici précisé que l'Association Syndicale a la gestion des équipements communs. Cette gestion s'exercera quant aux charges (réparations grosses et menues, entretien et remplacements, responsabilité) dans les mêmes conditions que celles d'un propriétaire.

ARTICLE 4ème

S I E G E

Son siège est fixé dans l'ensemble immobilier.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'un des bâtiments desservis par simple décision du Président de l'Association Syndicale.

ARTICLE 5ème

D U R E E

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

CHAPITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 6ème

P O U V O I R

L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les

conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

Elle peut également modifier les présents statuts.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte aux droits d'utilisation des ouvrages communs reconnus à tous les syndicataires et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote, sauf décisions prises à l'unanimité des associés.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association Syndicale même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 7ème

COMPOSITION

L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants.

Il est précisé à cet égard, que si les unités de propriété soumises aux présents statuts font l'objet de copropriété conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ce sont les syndics qui représentent les copropriétaires à l'Assemblée Générale.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun.

Les membres de l'Assemnlée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée. Les mandats se donnent par écrit.

ARTICLE 8ème

CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit deux fois par an à la diligence du Président. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire. Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par la moitié au moins des membres de l'Assemblée.

Les convocations sont adressées au moins un mois avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées au Syndicataires ou à leurs

représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

ARTICLE 9ème

Q U O R U M

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicataires présents ou représentés est supérieur à la moitié de l'ensemble des syndicataires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 10ème

V O I X

Les membres de l'Assemblée Générale disposent de un million de voix. Celles-ci sont réparties entre les syndicataires de la manière suivante :

- pour les bâtiments édifiés par chacun d'eux ou qui sont leur propriété, au prorata de la surface habitable, les garages étant pondérés à 50%.

La surface des locaux à vocation sociale et culturelle n'est pas prise en compte pour le calcul des voix de chaque syndicataire.

Il est ici précisé qu'en ce qui concerne le réseau de télédistribution, si cette prestation n'est pas réglée dans le cadre d'un contrat entre la Société chargée de cet équipement et chaque fonds desservi, le nombre de voix pris en compte sera proportionnel au nombre d'appartements de chaque fonds.

Les immeubles qui feront l'objet de copropriété dans les termes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq sont représentés de droit par leur syndic. Le règlement de copropriété est inopposable à l'Association Syndicale, notamment dans le cas où il subordonnerait le vote du Syndic à une consultation préalable de l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic d'une unité de copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente.

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis du Syndicat.

Le Syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

ARTICLE 11ème

VOTES PARTICULIERS

Certains éléments d'équipements ou certaines prestations n'intéressant qu'une partie des syndicataires, toute question les concernant mise à l'ordre du jour d'une Assemblée sera débattue et votée par les seuls intéressés, chacun disposant du même nombre de voix que celui déterminé comme il est dit à l'article 10 totalisées pour l'ensemble des intéressés.

ARTICLE 12ème

MAJORITE

Les résolutions sont prises à la majorité des voix des membres présents à l'Assemblée ou représentés.

Toutefois, la décision d'entreprendre des ouvrages ne présentant pas le caractère de travaux d'entretien devra être prise à la majorité des membres de l'Assemblée Générale représentant au moins les trois/quarts des voix.

ARTICLE 13ème

TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'Assemblée est présidée par l'un des syndicataires ou le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le Président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire qui peut être choisi même en dehors des syndicataires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des syndicataires présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le Secrétaire; elle doit être communiquée à tout syndicataire le requérant.

ARTICLE 14ème

DELIBERATION

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Les votes ont lieu au bulletin secret.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux syndicataires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Une simple copie est remise sous pli simple aux syndicataires présents à l'Assemblée ou représentés.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

CHAPITRE III

PRESIDENT

ARTICLE 15ème

NOMINATION - REVOCATION

REMUNERATION - DEMISSION

Le Président de l'Association Syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndicataires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, la durée de sa fonction ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le Secrétaire.

ARTICLE 16ème

ATTRIBUTIONS

Le Président est l'Agent Officiel de l'Association Syndicale.

Il assure le fonctionnement des services d'intérêt collectif, l'administration courante et l'entretien des équipements communs, la représentation de l'Association Syndicale en justice, ainsi que pour tous actes juridiques en général.

Il fixe le montant des provisions à verser pour les frais et charges prévus au Chapitre V.

Il détient l'encaisse; il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux au nom de l'Association Syndicale.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres de l'Association Syndicale et en assure la conservation.

§ 1 - *ENTRETIEN DES OUVRAGES COMMUNS* -

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux Syndicataires, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale des Syndicataires. Les propriétaires remettent à l'Association Syndicale, entre les mains du secrétaire, une provision égale à la somme prévue. Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale.

Le Président peut également faire exécuter, sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée Générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à la charge pour lui de réunir une Assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux; faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'Entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui-ci qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par l'Association Syndicale, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée Générale des syndicataires.

Les syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu

des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale.

§ 2 - *REPRESENTATION DU SYNDICAT EN JUSTICE ET POUR LES ACTES JURIDIQUES* -

Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains syndicataires.

Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée Générale. Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale.

Dans le cas où un syndicataire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dûes.

Le président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

§ 3 - *MONTANT DES PROVISIONS POUR FRAIS ET CHARGES* -

Le Président fixe une provision annuelle dont le montant sera déterminé par référence aux dépenses engagées l'année précédente. La répartition de cette provision sera fait conformément à l'article 19ème ci-après.

Avec les provisions qu'il reçoit des syndicataires, il assure le paiement notamment des entreprises chargées de la fourniture des services d'intérêt collectif et les cotisations d'assurances.

La régularisation interviendra à la fin de chaque année en fonction des dépenses effectives et des acomptes déjà payés.

CHAPITRE IV

SECRETAIRE

ARTICLE 17ème

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION - DEMISSION

Le Président est assisté par un secrétaire qu'il choisit lui-même parmi ou en dehors des syndicataires.

Le secrétaire assure l'intérim du Président en cas de vacance de l'emploi.

La durée de sa fonction ne peut être supérieure à trois ans. Elle peut être reconduite, l'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir le Président trois mois à l'avance.

CHAPITRE V

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 18ème

DEFINITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent :

- Les dépenses nécessaires à l'exploitation normale des ouvrages communs et à la délivrance des services d'intérêt collectif les cotisations d'assurance.

- Les frais d'entretien.

- Les grosses et menues réparations, et le cas échéant, le remplacement des installations communes.

- Les frais nécessités par la gestion de l'Association Syndicale ainsi que la rémunération du Président et du Secrétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un tiers dont l'un de ceux-là est légalement responsable.

ARTICLE 19ème

REPARTITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les syndicataires proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Assemblée Générale selon la nature desdits frais et charges.

Les frais et charges dont profitent certains propriétaires seulement, sont répartis entre les syndicataires intéressés propor-

tionnellement au nombre de voix dont ils disposent pour les votes spéciaux dont il a été question à l'article 11 ci-dessus.

ARTICLE 20ème

RECOUVREMENT

Les sommes dûes à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrés par le Président.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le Syndicataire qui n'est pas à jour dans le paiement des sommes mises à sa charge cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale.

Les intérêts courent sur les sommes dûes par lui au taux légal majoré de moitié.

En outre, et au même cas, l'Association Syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes les Sociétés ou Syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents, et en particulier, elle se trouve subrogée au droit de tous syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. En outre, au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le Syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale, de telle sorte que celle-ci pourra, à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le Syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant du paiement des charges mises à son compte, que du paiement des charges de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des charges arriérées dûes par ses auteurs.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21ème

CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quel-

conque de ses objets, un Syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un Syndicataire.

ARTICLE 22ème

MODIFICATIONS - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'Association pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 9ème et 12ème.

La dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'Assemblée ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois/quarts de tous les syndicataires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

1°) - Disparition totale de l'objet défini à l'article 3ème.

2°) - Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 23

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires des parcelles incluses dans l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche,* objet des présentes, demeureront soumis pour tous les effets des dispositions ci-dessus, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation desdites parcelles.

A défaut d'élection de domicile spécial, chacun d'eux sera réputé avoir élu domicile à l'adresse du local d'habitation ou commercial lui appartenant dans ledit ensemble immobilier.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au Bureau des Hypothèques compétent.

M E N T I O N

Mention des présentes sera faite dans chaque acte ayant pour objet de constater une mutation de propriété de biens ou droits

immobiliers faisant partie de l'immeuble ci-dessus désigné.

Par l'effet de chaque mutation, le nouveau propriétaire sera subrogé aux droits et actions du précédent propriétaire et sera tenu aux obligations résultant des présentes; chaque nouveau propriétaires sera de droit membre de l'Association Syndicale dont il a été ci-dessus question.

Fait et passé à CRETEIL,

9, Rue Louis Blériot (Val de Marne).

Dans les Bureaux de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le sept avril

-=- TABLE DES MATIERES -=-

	ARTICLES	PAGES
DEPOT DES PIECES DU NOTAIRE :		
Dépôt et Origine de Propriété (pages jaunes du règlement)		
COMPARUTION		1
CHAPITRE PREMIER :		
Dispositions générales	I - II	2 - 3
CHAPITRE DEUXIEME :		
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE		
Désignation générale	III	3 à 6
Division générale	IV	6
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES	V	6 à 10
TABLEAU RECAPITULATIF	"	10 à 12
Composition des parties privées	VI	13
Composition des parties communes	VII	14 - 15
CHAPITRE TROISIEME :		
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété privée	VIII	16 à 21
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété commune	IX	21 à 23
SERVITUDES	IX bis	23 - 24
CHAPITRE QUATRIEME :		
C H A R G E S	X	24
CHARGES INDIVIDUELLES	XI	24 - 25

	ARTICLES	PAGES
A) - Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	XII	25
B) - Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	"	26 - 27
C) - Eau froide	"	27
D) - Eléments d'équipement général	"	27
E) - Aggravation des charges	"	27
TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES	"	28 à 30
Règlement des charges - Provisions - Garanties .	XIII	31 à 34
CHAPITRE CINQUIEME :		
RISQUES CIVILS - ASSURANCES	XIV	34 à 36
CHAPITRE SIXIEME :		
SERVICE DE LA COPROPRIETE	XV	37
CHAPITRE SEPTIEME :		
S Y N D I C	XVI	37 à 39
CONSEIL SYNDICAL	XVII	39 - 40
CHAPITRE HUITIEME :		
SYNDICAT DES PROPRIETAIRES ASSEMBLEES GENERALES	XVIII	41 à 47

- CAHIER DES CHARGES - Z.A.C. DE MAUBUEE -
(pages vertes)

- CAHIER DES CHARGES - E.P.A. MARNE -
G.R.O.P. III - 1ère tranche -
Annexe 2
(pages roses)

- CONVENTION E.D.F. -
(pages bleues)

D E P O T

DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET ETAT DESCRIPTIF

DE DIVISION

de l'Immeuble

sis à TORCY

(Seine-et-Marne)

"LES RIVES DE MAUBUEE II"

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le vingt huit septembre

A *TORCY*, en l'Office Notarial,

Maître Michel DOUMEIZEL, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée *"Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés"*, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne),

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

Monsieur Francis HOUDART, Chef de Division Administrative et Financière à la *Direction Régionale Ile-de-France Est de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, demeurant à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot.

AGISSANT au nom de :

La société dénommée *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, au capital de un million huit cent onze mille francs, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry.

Immatriculée au Registre du Commerce de PARIS, numéro 55 B 4648.

La Société régulièrement constituée pour une durée devant expirer le vingt quatre janvier deux mil soixante huit, ainsi qu'il résulte de divers actes constitutifs déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine, le trente mars mil neuf cent vingt six et autres pièces toutes aux minutes de Maître LACOURTE, Notaire à PARIS,

Agissant ès-qualités, pour avoir reçu mandat notamment à l'effet des présentes, aux termes d'une subdélégation de pouvoirs qui lui a été conférée suivant acte reçu par Maître Thierry LACOURTE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques LACOURTE, Raymond BERCY, Yves AUBRON, Bruno LACOURTE, Bernard JOURDAIN, Thierry LACOURTE, Frédéric VINCENT et Patrick WALLUT, Notaires Associés",

titulaire d'un Office Notarial à PARIS, le dix mai mil neuf cent soixante dix sept, dont une expédition est annexée à un acte qui en constate le dépôt, au rang des minutes de l'Office Notarial de TORCY, du neuf juin mil neuf cent soixante dix huit.

Par Monsieur Jacques GILONNE, Directeur Régional à la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, demeurant à CRETEIL, 9 rue Louis Blériot.

Monsieur GILONNE ayant lui-même agi au nom et avec faculté de se substituer de :

Monsieur Jacques BOSSUROY, Président du Conseil d'Administration de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, demeurant à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry,

Suivant pouvoirs reçus par Maître Thierry LACOURTE, Notaire sus-nommé, du vingt huit février mil neuf cent soixante dix sept, dont une expédition est demeurée annexée à l'acte de dépôt du neuf juin mil neuf cent soixante dix huit, sus-énoncé.

Monsieur BOSSUROY agissant dans la délégation de pouvoirs à Monsieur GILONNE en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, fonction à laquelle il a été nommé pour la durée de son mandat d'Administrateur, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, tenue le vingt neuf octobre mil neuf cent soixante seize dont copie est annexée à l'acte de dépôt sus-énoncé.

Monsieur BOSSUROY ayant été investi aux termes de la même délibération, de tous les pouvoirs conférés et prévus au Conseil d'Administration par l'article 18 des statuts et notamment ceux nécessaires, à l'effet des présentes.

D E P O T D E P I E C E S

Ainsi, Monsieur HOUDART, ès-qualités, a par ces présentes, requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial de TORCY, à la date de ce jour, pour en effectuer la publication à la Conservation des Hypothèques de MEAUX et en délivrer tous extraits ou expéditions quand et à qui il appartiendra :

1°) - L'original du règlement de copropriété contenant état descriptif de division et le cahier des charges d'un ensemble immobilier dénommé *"LES RIVES DE MAUBUEE"*, *sis à TORCY (Seine-et-Marne)*, établi par Monsieur HOUDART, sus-nommé, ayant agi au nom de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, suivant acte sous signature privée en date à CRETEIL, de ce jour.

La désignation cadastrale et l'origine de propriété dudit ensemble immobilier seront établis ci-après au cours du présent acte.

2°) - Photocopie certifiée conforme du permis de construire accordé à la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, pour la construction de QUARANTE HUIT logements, suivant arrêté numéro 77 6 35 101 de Monsieur le Maire de TORCY, en date du douze juin mil neuf cent soixante seize.

3°) - Photocopie certifiée conforme d'une convention intervenue à MEAUX, le vingt quatre février mil neuf cent soixante dix huit, entre la *S.A. H.L.M. TRAVAIL ET PROPRIETE et L'ELECTRICITE DE FRANCE*, concédant à cette dernière l'installation d'un poste de transformation.

4°) - Le plan de masse de l'ensemble immobilier d'octobre mil neuf cent soixante dix sept - 1ère tranche (1ère et 2ème phases) - 2ème tranche (1ère phase).

5°) - Plan numéro 1301 A du quatorze juin mil neuf cent soixante dix sept - B 13.3 B 17.1 A01.3 - Rez-de-chaussée.

6°) - Plan numéro 1032 A du quatorze juin mil neuf cent soixante dix sept - B 13.3 B 17.1 A01.3 - Etages.

7°) - Plan numéro 1303 A du vingt et un juin mil neuf cent soixante dix sept - 48 HLM.A A031 B201 - Rez-de-chaussée - Etages - B 20.

8°) - Plan numéro 1310 du vingt huit janvier mil neuf cent soixante dix huit - Bât. A01.3 coupe 1.1 - Bât. A03.1 - coupe 2.2.

ENONCIATIONS RELATIVES A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE LES COTEAUX DE MAUBUEE

Une Zone d'Aménagement Concerté *"Z.A.C. LES COTEAUX DE MAUBUEE"* ayant son objet la constitution de servitudes, la définition des équipements communs et des services d'intérêt collectif, la répartition des charges des terrains étant la propriété du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION PARTITION III - GROP III*, a été créée pour effectuer l'aménagement et l'équipement d'une Zone Immobilière de TROIS hectares SOIXANTE QUATORZE ares SOIXANTE SEIZE centiares.

Le cahier des charges de la *Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE* a été établi par *GROP III*, suivant acte sous signatures privées en date à CRETEIL, du sept avril mil neuf cent soixante dix huit.

Un exemplaire du cahier des charges ainsi qu'un exemplaire du plan parcellaire des terrains compris dans la Z.A.C. ont été déposés au rang des minutes du Notaire associé soussigné, le sept avril mil neuf cent soixante dix huit, publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois mai mil neuf cent soixante dix huit, volume 6702, numéro 2.

Ce cahier des charges contient les statuts d'une Association Syndicale Libre dénommée *"ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE TORCY LES COTEAUX DE MAUBUEE"*, à laquelle toutes les réa-

lisations immobilières édifiées dans le périmètre de la Z.A.C. seront tenues d'adhérer.

CONVENTION CADRE

En outre, il est ici précisé que dans l'acte d'acquisition par la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE de GROP III*, ci-après analysée, du terrain ci-après désigné, reçue en l'Office Notarial, le , et qui sera publiée avant ou en même temps que les présentes, il a été indiqué :

" Outre les charges et conditions ordinaires, la vente a lieu " sous les charges, clauses et conditions particulières résultant :

" D'une convention cadre signée le onze septembre mil neuf cent " soixante quatorze, entre E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, repré- " sentant du GROUPEMENT Lauréat en vertu du protocole d'accord passé " entre les Organismes de promotion participant à la consultation " des Coteaux de Maubuée du quinze mai mil neuf cent soixante qua- " torze, demeurée annexée à la minute d'un acte de dépôt reçu par " l'Office Notarial de LAGNY "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU, " le quatre décembre mil neuf cent soixante quatorze, ayant pour " objet de définir les modalités de cessions des terrains par " E.P.A. MARNE au Lauréat de la consultation "Les Coteaux de Maubuée", " unités B et C, ainsi que les obligations réciproques à la charge " du Groupement et d'E.P.A. MARNE.

" La convention ci-dessus a été suivie par la convention type " signée le vingt trois juin mil neuf cent soixante quinze et une " convention particulière de cession signée le treize janvier mil " neuf cent soixante dix sept.

" A la convention type étaient annexés :

" 1°) - L'échéancier concernant les première, deuxième et " troisième tranches de travaux,

" 2°) - Le cahier des charges type concernant les obligations " de l'E.P.A. MARNE et du GROUPEMENT,

" 3°) - Le cahier des Prescriptions spéciales comprenant les " cahiers relatifs à la distribution de l'eau, à la Télédistribution, " à l'assainissement, à la collecte des ordures ménagères, au chauf- " fage urbain, aux prescriptions de chantier, aux statuts de l'Asso- " ciation Inter Entreprise pour l'Hygiène et la Sécurité et le " cahier des prescriptions topographiques.

" En outre, le cahier des charges concernant la première tran- " che, en date du sept décembre mil neuf cent soixante seize, est " demeuré annexé à la vente par E.P.A. MARNE à GROP III."

DESIGNATION CADASTRALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "LES RIVES DE MAUBUEE II"

L'ensemble immobilier *"LES RIVES DE MAUBUEE II"*, est situé sur la Commune de TORCY (Seine-et-Marne), en façade d'une voie nouvellement créée dénommée actuellement Rue X 92.

Comprenant un terrain d'une contenance d'après mesurage de DEUX MILLE DEUX CENT ONZE mètres carrés.

Tenant :

De l'Est, la rue de Croissy,

De l'Ouest, les parcelles AI 26 appartenant à E.P.A. MARNE et AI 30 ou rue X 92, appartenant à GROP III,

Du Nord, les parcelles AI 24 appartenant à E.P.A. MARNE et AI 25 ou rue X 92, appartenant à GROP III,

Et du Sud, la parcelle AI 30 ou rue X 92.

Cadastrée Section AI, numéro 31, lieudit 2, rue X 92, pour VINGT DEUX ares onze centiares.

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, avec tous droits pouvant y être attachés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"

L'ensemble immobilier dénommé *"LES RIVES DE MAUBUEE II"* appartient à la *S.A. H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, savoir :

- *LES CONSTRUCTIONS,*

Pour les avoir fait édifier en vertu du permis de construire sus-énoncé.

- *ET LE TERRAIN,*

Au moyen de l'acquisition que ladite Société en a faite du :

GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III - GROP III", Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'Ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry, immatriculé au Registre du Commerce de PARIS, numéro 75 C 112.

Suivant acte reçu par Maître DOUMEIZEL, Notaire Associé soussigné, ce jour.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal toutes taxes comprises de UN MILLION HUIT CENT SEPT MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE francs cinq centimes, qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte sera publié à la Conservation des Hypothèques de MEAUX, avant ou en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de GROP III

Cet immeuble appartenait au GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" GROP III, au moyen de l'acquisition que cet Etablissement en a faite avec d'autres immeubles, de

L'Etablissement Public d'Aménagement DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE, dont le siège est à NOISIEL (Seine-et-Marne), Parc de Noisiel, immatriculé au Registre du Commerce de MEAUX numéro 747 350 759 B.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial avec la Participation de Maître DUVAL, Notaire à LAGNY, Maître DEMONT, Notaire à COUPVRAY et de la Société Civile Professionnelle "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU, Notaires Associés", à LAGNY, le trente septembre mil neuf cent soixante dix sept.

Cette acquisition, qui comprenait d'autres parcelles de terrain a eu lieu moyennant le prix de six millions quatre cent cinq mille huit cent cinquante cinq francs vingt centimes, toutes taxes comprises.

Lequel prix a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf novembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 6428, numéro 8.

L'état délivré sur cette publication, par Monsieur le Conservateur des Hypothèques audit bureau, du chef de l'Etablissement vendeur, n'a révélé l'existence d'aucune inscription, publication, ou mention de quelque nature que ce soit.

Sur l'état civil de l'Etablissement vendeur, il a été déclaré que cet Etablissement était doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et qu'il avait entière capacité pour contracter.

Observation étant ici faite qu'il a été dressé deux actes modificatifs à cet acte sus-analysé :

- Le premier, reçu en l'Office Notarial le douze janvier mil neuf cent soixante dix huit, publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le quinze février mil neuf cent soixante dix-

huit, volume 6573, numéro 15 concernant la désignation cadastrale de la parcelle AI 12, dont la contenance cadastrale avait été portée par erreur dans l'acte d'acquisition, à 15 a 98 ca au lieu de 19 a 58 ca.

- Et le second, reçu en l'Office Notarial le sept avril mil neuf cent soixante dix huit, en cours de publication au bureau des Hypothèques de MEAUX, concernant la convention cadre dont il a été ci-dessus parlé.

Du chef de E.P.A. MARNE

La totalité des parcelles de terrain acquises par GROP III, appartenait à l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE, comme provenant de la réunion et des divisions de parcelles qui avaient été acquises, savoir :

I - Une partie de ces terrains (anciennement cadastrée Section D numéros 737 et 754) au moyen de l'acquisition qu'il en avait faite de :

L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, ayant son siège à PARIS (douzième arrondissement), 195, rue de Bercy.

Aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial de LAGNY "Raymond et Pierre BOISSEAU", avec la participation de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean VERIEUX et Jean Claude DUVAL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à LAGNY, Maître Marcel DEMONT, Notaire sus-nommé et Maître Michel DOUMEIZEL, Notaire à TORCY, prédécesseur immédiat de la Société Civile Professionnelle "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL", sus-nommée, le neuf octobre mil neuf cent soixante quatorze.

Cette acquisition avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Régionale des Opérations Immobilières de l'Architecture et des espaces protégés, suivant décision en date du sept octobre mil neuf cent soixante quatorze et le visa de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales.

Elle a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf décembre mil neuf cent soixante quatorze, volume 4785, numéro 8.

Sur cette publication et à la date du vingt six décembre mil neuf cent soixante quatorze, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, a délivré du chef de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, un état négatif complet.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat par le représentant de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE :

Que ledit Etablissement était un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et comme tel il jouissait de tous les droits profitant à une personne morale de droit public.

Qu'il avait notamment entière capacité pour contracter valablement audit acte.

Qu'il n'existait de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des immeubles compris audit acte.

II - Et une autre partie (anciennement cadastrée D numéro 734) au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de :

La Commune de TORCY, arrondissement de MEAUX, département de Seine-et-Marne,

Suivant acte reçu par l'Office Notarial "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU", sus-nommé, avec la participation de Maître DUVAL, Maître DEMONT et Maître Michel DOUMEIZEL, Notaires sus-nommés, le seize août mil neuf cent soixante quinze.

Cette acquisition avait obtenu le visa de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du vingt juin mil neuf cent soixante quinze.

Elle a eu lieu moyennant un prix principal qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le deux septembre mil neuf cent soixante quinze, volume 5189, numéro 2.

Sur cette publication et à la date du dix neuf septembre mil neuf cent soixante quinze, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques a délivré du chef de la Commune venderesse, un état négatif de toute inscription, transcription, publication ou mention de quelque nature que ce soit.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat par le représentant de la commune de TORCY, que ladite Commune, personne morale, n'était pas susceptible d'hypothèque légale.

Il est ici observé que la parcelle D 734 formait antérieurement l'assiette de chemin rural qui appartenait à la Commune de TORCY depuis des temps immémoriaux, qui faisaient partie originairement du Domaine Public de ladite Commune, dont le déclassement a été décidé après les formalités légales d'enquête habituelle par délibération du Conseil Municipal en date du dix décembre mil neuf cent soixante quatorze, approuvé par Monsieur le Sous-Préfet de MEAUX, le trente et un janvier mil neuf cent soixante quinze.

ORIGINE ANTERIEURE

des parcelles D 737 et D 734

Du chef de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE

Ces immeubles appartenaient précédemment à l'A.F.T.R.P., savoir :

I - La parcelle cadastrée Section D numéro 737, qui provenait de la réunion et de divisions de plusieurs autres parcelles, de la manière suivante :

a) - Une partie, pour avoir été expropriée par l'A.F.T.R.P., sur plusieurs propriétaires, aux termes d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du trois août mil neuf cent soixante et onze, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et en conséquence d'un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières en date du vingt sept juin mil neuf cent soixante huit et d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement et du Logement en date du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf, ayant déclaré d'utilité publique l'acquisition de terrains nus ou bâtis situés sur plusieurs communes et notamment sur celle de TORCY, en vue de la création d'un ensemble urbain nouveau.

Cette ordonnance a été publiée conformément à la loi et notifiée à tous les propriétaires expropriés ainsi que le représentant de l'A.F.T.R.P. l'avait déclaré.

Elle a été publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, volume 3550, numéro 11.

Les états délivrés à la suite de cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques n'ont pas été représentés au Notaire.

b) - Une seconde partie, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

1°) - Monsieur Georges, Armand GAUTIER, retraité, demeurant à DECAZEVILLE (Aveyron), 19 Avenue Laromiguière, veuf en premières noces, non remarié de Madame Antoinette, Joséphine CHALVIGNAC.

2°) - Et Monsieur Claude Jean GAUTIER, ingénieur, demeurant à PARIS, 4 rue Massenet, époux de Madame Monique LANGLOIS.

Suivant acte reçu par Maître CHASSAGNE, Notaire à NEUILLY-sur-MARNE, le vingt décembre mil neuf cent soixante huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal, stipulé payable entre les mains de Maître CHASSAGNE, après l'accomplissement des formalités de publicité.

Elle avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision du dix neuf mai mil neuf cent soixante sept et le visa de la Direction Domaniale de la Région Parisienne, le dix neuf septembre mil neuf cent soixante huit.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt quatre janvier mil neuf cent soixante neuf, volume 2642, numéro 7.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, a délivré du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision.

Sur leur état civil, les vendeurs ont déclaré :

- Monsieur Georges GAUTIER, qu'il était né à AGIMONT (Belgique), le vingt sept juin mil huit cent quatre vingt neuf,

- Et Monsieur Claude GAUTIER, qu'il était né à SAINT FLORENTIN (Yonne), le trente et un juillet mil neuf cent vingt quatre.

c) - *Une troisième partie,* au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Monsieur Guy, Alain, Hubert SUZANNE, directeur technique et Madame Françoise, Charlotte HANNAIS, son épouse, demeurant à PARIS, 64 boulevard Beaumarchais.

Suivant contrat reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, prédécesseur médiat de la Société Civile professionnelle soussignée, le cinq décembre mil neuf cent soixante six.

Cette acquisition, qui avait été déclarée d'utilité publique par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne, le treize octobre mil neuf cent soixante six et qui avait obtenu préalablement l'avis de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision du dix sept mars mil neuf cent soixante six et le visa du Service Domanial Foncier de la Région Parisienne en date du vingt cinq novembre mil neuf cent soixante six a eu lieu moyennant un prix principal, stipulé payable entre les mains de Maître DOUMEIZEL, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le seize décembre mil neuf cent soixante six, volume 2186, numéro 22.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau d'Hypothèques a délivré du chef des vendeurs et de trois précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision, mais ne révélant l'existence d'une inscription prise contre les vendeurs, mais radiée définitivement le onze avril mil neuf cent soixante sept, en vertu d'un acte de quittance mainlevée reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, notaire sus-nommé, le neuf février mil neuf cent soixante sept.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat sur l'état civil des vendeurs :

Que Monsieur et Madame SUZANNE étaient nés, le mari à TOURNAN-en-BRIE, le cinq septembre mil neuf cent vingt six et la femme à PARIS, sur le dix huitième arrondissement, le douze février mil neuf cent vingt neuf.

Qu'ils étaient mariés en premières noces, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, notaire à PARIS, le trente août mil neuf cent quarante sept, préalable à leur union célébrée à la Mairie de TORCY, le quatre septembre mil neuf cent quarante sept.

d) - Et le surplus, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur et Madame SUZANNE-HANNAIS, sus-nommés, suivant contrat reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, Notaire sus-nommé, le vingt sept juin mil neuf cent soixante huit.

Cette acquisition, qui avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision en date du dix sept mars mil neuf cent soixante six et le visa du Service Domanial Foncier de la Région Parisienne en date du dix neuf juin mil neuf cent soixante six a eu lieu moyennant un prix principal stipulé payable entre les mains de Maître Jean DOUMEIZEL, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le treize juillet mil neuf cent soixante huit, volume 2519, numéro 19.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques a délivré, du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, un état ne révélant aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision.

Aux termes dudit acte, les vendeurs ont fait diverses déclarations sur leur état civil qui ont été sus-énoncées.

II - *Et la parcelle Section D, numéro 754*, qui provenait également de plusieurs réunions et de divisions de parcelles, qui avaient été acquises :

a) - *Une partie*, aux termes de l'ordonnance d'expropriation du trois août mil neuf cent soixante et onze, publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, volume 3550, numéro 11, sus-énoncée.

b) - *Une seconde partie*, de :

1°) - Madame Odette, Augustine, Hélène GAZAY, sans profession, demeurant à GENEVE (Suisse), 14 rue Robert de Traz, veuve et non remariée de Monsieur Hubert Jacques Georges MENIER.

2°) - Monsieur Jean Louis, Hubert MENIER, étudiant, demeurant à PEISSY, canton de GENEVE (Suisse), célibataire majeur.

3°) - Et Mademoiselle Pauline, Marie, Catherine MENIER, étudiante, demeurant à GENEVE, 14 rue Robert de Traz, célibataire mineure, comme étant née à PARIS sur le septième arrondissement, le deux mai mil neuf cent cinquante deux, émancipée par Madame MENIER, née GAZAY, suivant déclaration reçue par Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance du Premier Arrondissement de PARIS, du vingt neuf mars mil neuf cent soixante douze.

Suivant contrat reçu par Maître DURANT DES AULNOIS, Notaire à PARIS, les vingt huit avril et deux mai mil neuf cent soixante douze.

Cette acquisition qui avait été déclarée d'utilité publique pour une partie des immeubles, par arrêté ministériel du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf et pour le surplus par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne du vingt sept janvier mil neuf cent soixante douze et qui avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières aux termes d'une décision prise le vingt neuf mars mil neuf cent soixante douze et le visa de Monsieur le Directeur Régional chargé de la Direction Nationale d'Intervention Domaniales le vingt avril mil neuf cent soixante douze a eu lieu moyennant un prix principal stipulé payable entre les mains de Maître DURANT DES AULNOIS, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf mai mil neuf cent soixante douze, volume 3624, numéro 8.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau d'Hypothèques, a délivré du chef des vendeurs et de quatre précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision, en dehors de la publication de l'ordonnance d'expropriation du trois août mil neuf cent soixante et onze sus-énoncée et qui concernait les parcelles Section D 469 à 479 sur la commune de TORCY.

Sur leur état civil, les vendeurs ont déclaré :

- Madame veuve MENIER, qu'elle était née à MONTPELLIER (Hérault), le dix neuf mai mil neuf cent vingt,

Qu'elle était veuve en premières noces de Monsieur Roger Maurice NAUDY et en secondes noces, non remariée de Monsieur Hubert Jacques Georges MENIER.

- Monsieur MENIER, qu'il était né à PARIS, sur le septième arrondissement, le quatorze mai mil neuf cent quarante neuf.

- Et Mademoiselle MENIER, qu'elle était née ainsi qu'il est dit ci-dessus.

c) - *Et une troisième partie,* pour avoir été expropriée par l'A.F.T.R.P. aux termes d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du quatorze septembre mil neuf cent soixante douze, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et, en conséquence d'un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières en date du onze juillet mil neuf cent soixante huit, et d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement et du Logement en date du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf, ayant déclaré d'utilité publique, l'acquisition de terrains nus ou bâtis situés sur plusieurs communes et notamment sur celle de TORCY, en vue de la création d'un ensemble urbain nouveau.

Cette ordonnance a été publiée conformément à la loi et notifiée à tous les propriétaires expropriés ainsi que le représentant de l'A.F.T.R.P. l'avait déclaré.

Elle a été publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le trente janvier mil neuf cent soixante treize, volume 3916, numéro 24.

Les états délivrés sur cette publication par Monsieur le conservateur audit bureau des Hypothèques n'ont pas été représentés au Notaire.

A laquelle ordonnance, Madame Louise CHANOINAT, épouse de Monsieur Octave, Aristide BARLIER, demeurant à COLLEGIEN, 11 rue de Melun, propriétaire de ladite parcelle, a déclaré acquiescer purement et simplement, aux termes d'un acte reçu par Maître Raymond BOISSEAU, Notaire à LAGNY, le trois mai mil neuf cent soixante treize.

Observation faite qu'il n'est pas utile d'établir ici plus longuement l'origine de propriété des biens vendus, l'AGENCE FONCIERE en étant devenue propriétaire après divers arrêtés de déclaration d'utilité publique et par suite, tous les droits réels immobiliers ou personnels qui existaient sur les immeubles acquis se sont trouvés éteints par application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance numéro 58-997 du vingt trois octobre mil neuf cent cinquante huit, modifié par l'article 20 de la loi numéro 62-848 du vingt six juillet mil neuf cent soixante deux.

MENTION

Mention du présent acte est consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Le règlement de copropriété, ainsi que les pièces annexes (à l'exception des plans) seront publiés avec le présent acte à la Conservation des Hypothèques de MEAUX.

DONT ACTE.

Et, après lecture, le comparant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte et a signé avec le Notaire associé soussigné.-

RS/13018

T O R C Y

"LES RIVES DE MAUBUEE II"

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Francis HOUDART, Chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de l'Ile-de-France - Est de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, domicilié à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot,

AGISSANT aux présentes au nom et pour le compte de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, dénommée "SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, au capital de UN MILLION HUIT CENT ONZE MILLE FRANCS, dont le siège social est à PARIS (quinzième arrondissement), Place Raoul Dautry, numéro 4, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 55 B 4648, identifiée au SIREN sous le numéro 552.046.484 B.R.C. PARIS NIC 00010, constituée pour une durée non encore expirée, ainsi qu'il résulte de divers actes, tous aux minutes de Maître LACOURTE, Notaire à PARIS.

En vertu des pouvoirs que lui a consentis Monsieur Jacques GILONNE, Directeur Régional à la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS (Direction Régionale de l'Ile-de-France Est)*, domicilié en cette qualité à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot, aux termes d'une subdélégation de pouvoirs reçue par Maître LACOURTE, Notaire susnommé, le dix mai mil neuf cent soixante dix sept.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Jacques BOSSUROY, Président du Conseil d'Administration de ladite société, demeurant à PARIS (quinzième arrondissement), Place Raoul Dautry, numéro 4, aux termes d'un acte reçu par l'un des notaires associés de l'Office Notarial du 54 Avenue Victor Hugo à PARIS (seizième arrondissement), le vingt huit février mil neuf cent soixante dix sept.

LEQUEL a établi, ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et règlement de copropriété, objets des présentes.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I

Le présent règlement, qui est destiné à régir les copropriétaires de l'immeuble sis à *TORCY (Seine-et-Marne) - "LES RIVES DE MAUBUEE II" - bâtiments A03.1, B20.1, B13.3, B17.1, et A01.3,* a été établi conformément aux dispositions légales et règlementaires.

Il a pour objet :

a) - de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées,

b) - de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes,

c) - d'organiser l'administration de la copropriété en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,

d) - de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, modifiée, la règlementation y afférente et le Droit Commun.

ARTICLE II

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'immeuble remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de ses textes d'application.

Il obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de la copropriété et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridic-

tion dans le département du lieu de situation des constructions objet des présentes, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après Article VIII CONDITIONS D'OCCUPATION - § B - "Location".

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues par la loi et le présent règlement.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet seront déposés au rang des minutes de *Maître Michel DOUMEIZEL et Maître Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés à TORCY (Seine-et-Marne)*, pour être ensuite publiés au bureau des Hypothèques compétent conformément à l'article 35 du Décret 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE III

DESIGNATION GENERALE

L'immeuble, objet du présent règlement, situé à *TORCY (Seine-et-Marne) - "LES RIVES DE MAUBUEE II"* - consiste en un ensemble de cinq bâtiments à usage principal d'habitation dénommés *BATIMENTS A03.1, B20.1, B13.3, B17.1, et A01.3* et comprend :

- 47 appartements,

- divers locaux communs dont l'appartement/loge pour le gardiennage,

Le tout réparti ainsi qu'il suit :

I - BATIMENT A03.1 -

Elevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements plus l'appartement/loge pour le gardiennage, l'entrée et son hall, les cages d'ascenseur, d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangements des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Quatorze appartements, à raison de trois appartements par étage du 1er au 3ème étage, deux appartements et le premier niveau d'un appartement duplex au 4ème étage et de deux appartements plus le second niveau de l'appartement duplex au 5ème étage - Les cages d'ascenseur, d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

II - BATIMENT B 20.1 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Un appartement, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, le local répartiteur P.T.T. avec accès direct extérieur, le local du transformateur E.D.F. avec accès direct extérieur, les placards des différents compteurs et gaines techniques, le local précollecte.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

III - BATIMENT B 13.3 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

IV - BATIMENT B 17.1 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

V - BATIMENT A 01.3 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

Le terrain sur lequel est édifié cet immeuble et dont les parties non construites sont aménagées en espaces verts et allées de desserte est cadastré sur la *Commune de TORCY - Section AI n° 31 - pour une contenance de 2.211 mètres carrés.*

OBSERVATION étant ici faite que cet immeuble s'inscrit dans le cadre d'un ensemble plus important *"LES COTEAUX DE MAUBUEE"*

et constitue une partie de ce secteur de construction.

Les servitudes en résultant sont visées Article IX bis *"SERVITUDES"*.

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

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues, et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE IV

DIVISION GENERALE

L'immeuble sera divisé :

1) - en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires,

2) - A/ en parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception,

- B/ en parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE V

L'immeuble désigné à l'Article III est divisé en *QUARANTE SEPT (47) lots* qui appartiendront respectivement, exclusivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Les lots constitués par les APPARTEMENTS sont numérotés :

- *1 à 16 inclus, dans le BATIMENT A 03.1,*
- *17 à 23 inclus, dans le BATIMENT B 20.1,*
- *41 à 48 inclus, dans le BATIMENT B 13.3,*
- *49 à 56 inclus, dans le BATIMENT B 17.1,*
- *57 à 64 inclus, dans le BATIMENT A 01.3.*

OBSERVATION étant ici faite :

- que les numéros 24 à 40 inclus ne sont pas utilisés en cas de besoins futurs ou en cas de modification ultérieure dans la composition des lots.

Chacun des lots comprend :

- des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et dont la description est indiquée ci-après,

- des "parties privées" faisant l'objet d'une propriété exclusive et dont la désignation est établie Article VI,

- une quote-part dans la propriété du sol indivis et des parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimée en DIX MILLIEMES dans le tableau ci-après,

- et une quote-part dans les parties communes spéciales énumérées Article VII § B, selon sa situation, égale aux tantièmes de sa participation dans les charges afférentes à ces parties communes spéciales, et exprimés au tableau de répartition des charges.

Lorsqu'un propriétaire aura la jouissance de plusieurs lots, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Les appartements sont répartis en VINGT TROIS (23) types différents, conformément aux plans ci-annexés :

- L'appartement de type STUDIO, qui correspond à un appartement d'UNE pièce principale,

- Les appartements de types 2, 2a et 2b, qui correspondent à des appartements de DEUX pièces principales,

- Les appartements de types 3, 3a, 3b, 3c et 3d, qui correspondent à des appartements de TROIS pièces principales,

- Les appartements de types 4, 4a, 4b, 4c, 4c', 4d, 4e et 4f, qui correspondent à des appartements de QUATRE pièces principales,

- Les appartements de types 5, 5a, 5b, 5c et 5d, qui correspondent à des appartements de CINQ pièces principales,

- L'appartement duplex de type 6 Dx, qui correspond à un appartement de SIX pièces principales.

Il sont situés :

a) - au rez-de-chaussée, par rapport à l'entrée dans le bâtiment, et en étage par rapport à la sortie ascenseur (pour le BATIMENT A 03.1),

b) - au rez-de-chaussée, par rapport à l'entrée dans le bâtiment et en étage, par rapport à l'arrivée de l'escalier (pour les BATIMENTS B 20.1, B 13.3, B 17.1 et A 01.3).

Cette situation et le type de chaque appartement sont indiqués dans le tableau récapitulatif de l'Etat Descriptif de Division ci-après, respectivement colonnes 4 et 5.

L'APPARTEMENT DE UNE PIECE, TYPE St, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES, TYPE 2, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - une chambre - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES, TYPE 2a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - une chambre - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES, TYPE 2b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - une chambre - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3c, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3d, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - balcon.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4c, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggias.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4c[1], comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - terrasses.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4d, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia/balcon.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4e, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4f, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - terrasse.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - terrasse.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5c, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5d, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DUPLEX DE SIX PIECES, TYPE 6 Dx, comprend :

- au 1er niveau :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle d'eau - W.C. - rangements - l'escalier intérieur d'accès au 2ème niveau - terrasse.

- au 2ème niveau :

Une entrée - trois chambres - salle de bains - W.C. - le palier - rangements - vide du séjour - terrasse.

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

Le tableau récapitulatif ci-après a été établi conformément aux lois, décrets et ordonnance en vigueur sur la publicité foncière.

Il mentionne les QUARANTE SEPT (47) lots dont la description figure ci-dessus.

x
x x

NUMERO du LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE du LOT et TYPE d'APPARTEMENT	Quote-part dans la propriété des parties communes générales en DIX MILLIEMES
1	2	3	4	5	6
1	A03.1	Unique	R. de Ch. gauche	App^{t} type Studio	115
2	"	"	R. de Ch. face gauche	" " 4	217
3	"	"	1er droite	" " 3d	201
4	"	"	" gauche	" " 4d	230
5	"	"	" arrière droite	" " 4a	225
6	"	"	2ème droite	" " 3d	203
7	"	"	" gauche	" " 4d	232
8	"	"	" arrière droite	" " 4a	227
9	"	"	3ème droite	" " 3d	204
10	"	"	" gauche	" " 4d	233
11	"	"	" arrière droite	" " 4a	228
12	"	"	4ème droite	" " 3d	206
13	"	"	4è/5è gauche	" " 6 Dx	358
14	"	"	4ème arrière droite	" " 4a	230
15	"	"	5ème droite	" " 3d	208
16	"	"	" arrière droite	" " 4a	232
17	B20.1	Unique	R. de Ch. face	App^{t} type 4b	215
18	"	"	1er droite	" " 4e	233
19	"	"	" gauche	" " 3b	184
20	"	"	2ème droite	" " 4e	234
21	"	"	" gauche	" " 3b	185
22	"	"	3ème droite	" " 4e	236
23	"	"	" gauche	" " 3b	186

1	2	3	4	5	6
41	B13.3	Unique	R. de Ch. gauche	App^{t} type 3c	180
42	"	"	R. de Ch. droite	" " 5b	252
43	"	"	1er droite	" " 5d	263
44	"	"	" gauche	" " 5c	258
45	"	"	2ème droite	" " 5d	265
46	"	"	" gauche	" " 5c	260
47	"	"	3ème droite	" " 5a	262
48	"	"	" gauche	" " 5	257
49	B17.1	Unique	R. de Ch. gauche	App^{t} type 3	169
50	"	"	R. de Ch. droite	" " 2b	155
51	"	"	1er droite	" " 3a	181
52	"	"	" gauche	" " 4b	239
53	"	"	2ème droite	" " 3a	182
54	"	"	" gauche	" " 4b	240
55	"	"	3ème droite	" " 3a	184
56	"	"	" gauche	" " 4b	242
57	A01.3	Unique	R. de Ch. face	App^{t} type 2	139
58	"	"	R. de Ch. droite	" " 2a	137
59	"	"	1er droite	" " 4c^{1}	227
60	"	"	" gauche	" " 2a	141
61	"	"	2ème droite	" " 4c	229
62	"	"	" gauche	" " 2a	142
63	"	"	3ème droite	" " 4c	231
64	"	"	" gauche	" " 2a	143
				TOTAL	10.000/ 10.000€

ARTICLE VI

COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un lot seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire celles des locaux avec les dépendances y affectées tel qu'il a été indiqué à l'Article V.

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

1°) - Les revêtements de sol, les plafonds (c'est-à-dire l'enduit de plâtre, les moulures, ornementations et décorations dont ils pourront être agrémentés).

2°) - Les portes, y compris les portes d'entrée, les fenêtres, les barres d'appui, les volets et les jalousies.

3°) - Les balustrades des loggias, loggias/balcons, balcons et terrasses privatives, mais non leurs dalles ni les parties en béton ou faisant partie du gros-oeuvre.

4°) - Les cloisons séparatives des diverses pièces. En ce qui concerne les cloisons et les murs séparatifs de deux lots, ils appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots. Ceux qui séparent les lots des parties communes et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les lots, seront propriété commune à tous les copropriétaires situés dans un même bâtiment, à l'exception toutefois des enduits et décorations à l'usage exclusif d'un propriétaire.

5°) - Les tuyaux ou canalisations intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau, et la vidange jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes y compris lesdits robinets, et jusqu'aux chutes et descentes, l'installation intérieure de l'électricité.

6°) - Toutes les installations concernant le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

7°) - Les installations sanitaires et hygiéniques, les rangements et penderies, la serrurerie, la robinetterie, tout ce qui concerne la décoration, peinture, boiserie.

- D'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux ou qui leur sera affecté et dont chacun aura l'usage exclusif.

ARTICLE VII

COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative et sous réserve, le cas échéant, des dispositions de l'article IX bis ci-après pour la jouissance de certaines d'entre elles :

A/ - *PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION* -

1°) - La totalité du terrain bâti et non bâti désigné ci-avant.

2°) - Les espaces verts et tous les aménagements du terrain tels que : allées de desserte, plantations de toutes espèces.

3°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties extérieures (jardins, allées, etc...).

4°) - Le compteur d'eau, sauf s'il reste la propriété de la société concessionnaire, les branchements généraux d'eau, d'électricité, d'égout, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation à l'exclusion des parties se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou qui leur seront propres.

5°) - L'appartement/loge de gardiennage et dépendances.

6°) - Le local P.T.T.

7°) - Le local du transformateur E.D.F.

8°) - Le local précollecte.

9°) - L'installation de télédistribution jusqu'aux raccordements individuels.

10°) - Tous les objets mobiliers ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de tous les copropriétaires dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux.

B/ - *PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT* -

1°) - Les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs

et les ornements extérieurs des façades, les dalles des loggias, loggias/balcons, balcons et terrasses privatives, le gros-oeuvre des planchers (dalles pleines en béton), de la cage d'escalier (et de la cage d'ascenseur pour le bâtiment A 03.1), la toiture-terrasse (la toiture et sa charpente pour le bâtiment A 03.1), l'étanchéité, et plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature gros-oeuvre intérieur et extérieur d'un bâtiment.

2°) - Les coffres, gaines et conduits de toutes sortes.

3°) - L'entrée, le hall, l'escalier, la cage d'escalier et les paliers d'étages.

4°) - L'ascenseur (mécaniqme, cabine, commandes, câbles, colonnes de guidage, portes d'accès, machinerie, l'installation électrique et compteur, etc...) pour le bâtiment A 03.1.

5°) - Les blocs de boîtes aux lettres, étant entendu que chaque copropriétaire a l'usage exclusif de l'une d'entre elles.

6°) - Le paillasson de l'entrée, mais non ceux des portes palières.

7°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties communes intérieures du bâtiment.

8°) - Le compteur d'électricité, sauf s'il reste propriété de la société concessionnaire, les branchements d'eau, d'électricité, d'égout, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation, le tout en ce qui se trouvera à l'intérieur du bâtiment ou qui lui seront propres.

9°) - L'équipement de ventilation mécanique contrôlée.

10°) - Les vide-ordures et leurs conduits, les locaux des boîtes à ordures.

11°) - Les divers locaux communs, notamment ceux pour les voitures d'enfants et les bicyclettes, et ceux des différents compteurs.

12°) - Tous les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des locaux considérés y compris leurs emplacements, sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privatif et destinés à son service exclusif.

13°) - Et en général, tous les objets mobiliers ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins du bâtiment dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou à l'ensemble.

CHAPITRE TROISIEME

ARTICLE VIII

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions particulières contenues dans leur titre de propriété et inhérentes à des conditions de financement, chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

I - *MODIFICATION DES PARTIES PRIVEES* -

A/ - *Modifications de la disposition intérieure d'un lot* :

Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux.

Toutefois, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de la construction ou pouvant intéresser toute chose ou partie commune, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment de l'Assemblée des Copropriétaires à la majorité indiquée Article XVIII - § 12 A et l'accord de l'architecte de la copropriété ; les travaux pouvant affecter la solidité de la construction, et tous ceux qui en découleraient, devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra, d'une façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'architecte de la copropriété, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, et fumisterie.

Il restera, en tous cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

B/ - *Modifications des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale* :

Les portes d'entrée, les fenêtres, les jalousies, volets, balustrades, garde-corps et, d'une manière générale, toutes les parties

privées qui contribuent à l'harmonie de la copropriété, même leur peintures, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement de l'Assemblée des copropriétaires, à la majorité indiquée Article XVIII - § 12.A.

La peinture de ces extérieurs est visée ci-après article XI, 2ème alinéa.

II - CONDITIONS D'OCCUPATION -

A/ - Caractère de l'occupation :

En aucun cas un propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations, ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Les locaux privés pourront être occupés et utilisés, soit à usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel sous réserve qu'ils ne soient pas affectés à usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas, pendant la durée de la commercialisation des locaux, au bureau de vente qui pourra être installé, par la Société venderesse ou tout mandataire, dans un des lots non encore vendu.

Aucune activité politique ou syndicale, ne pourra être exercée dans aucun des lots. Il ne pourra être créé dans ces derniers ni clinique ni studio de danse.

L'exercice d'une profession libérale, autre que celle de chanteur, de vétérinaire, de professeur de musique, de danse et de chant est autorisé à la condition que cet exercice soit conforme au caractère de l'occupation ci-avant définie.

Les emplacements et le type de plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur des parties privatives visibles de l'extérieur devront être agréés par le Syndic. Toutes autres décorations ou enseignes sont interdites. Toutefois, la société venderesse aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'elle jugera utiles à la commercialisation de ces lots.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune partie privative ou de ses accessoires.

Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la copropriété.

B/ - *Usage des parties privées* :

1°) - *Télévision - Radiodiffusion* -

L'occupant devra obligatoirement avoir recours à l'installation collective. Il devra financer personnellement, si nécessaire, le raccordement de son installation particulière à l'installation collective.

2°) - *Animaux* -

Aucun animal ne devra errer dans quelque partie commune que ce soit ou donner lieu à réclamation justifiée de la part des autres propriétaires.

3°) - *Fenêtres - Loggias - Loggias/balcons - Balcons - Terrasses privatives* -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les loggias, loggias/balcons, balcons ou terrasses privatives. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence, etc...) capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres copropriétaires. Les jalousies et stores extérieurs seront d'un modèle unique et de teinte indiqués par le Syndic avec l'approbation de l'Architecte habilité.

Les propriétaires qui bénéficient de terrasses privatives devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, provenant de leur fait et des aménagements qui pourront être autorisés par l'Assemblée Générale des copropriétaires avec l'accord de l'architecte de la copropriété.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic, à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité. Les mêmes dispositions s'appliqueront en ce qui concerne les loggias, loggias/balcons et balcons.

4°) - *Canalisations* -

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, la totalité des robinets devra être maintenue en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Le Syndic pourra faire exécuter les réparations ayant un caractère d'urgence et qui ne seraient pas faites par un copropriétaire, aux frais de ce dernier. Il en pré-

viendra celui-ci par lettre recommandée et en cas d'absence de compteur individuel pourra lui demander le remboursement de la dépense d'eau supplémentaire évaluée forfaitairement par le Syndic.

5°) - *Tapis de palier* -

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, seront d'un modèle unique indiqué par le Syndic sauf si l'Assemblée des copropriétaires en décide autrement.

6°) - *Propreté* - *Sécurité* - *Salubrité* -

L'exécution de tous règlements d'Hygiène de Ville, et de Police est obligatoire pour tous.

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

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

Il ne pourra être déversé dans les canalisations des produits ou matières inflammables ou dangereux.

7°) - *Tranquillité* -

Outre les dispositions qui précèdent à cet égard, les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

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

8°) - *Visites de surveillance et réparations* -

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux Syndic, architectes, entrepreneurs, ouvriers

chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits ou shunts. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues Article XVIII - § 12°.

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

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

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Le Syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalité autre que d'en aviser le propriétaire intéressé, dans les plus brefs délais.

9°) - *Location - Autorisation d'occuper* -

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concernera les prescriptions du présent règlement, auquel il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dégagée à l'égard du Syndicat.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins ; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le Syndicat.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le propriétaire devra aviser le Syndic de la location par lui

consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi, il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

10°) - Cession -

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article XIII ci-après.

ARTICLE IX

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE COMMUNE

1°) - Caractère de la copropriété -
Modifications des choses communes :

Les parties communes des divers locaux privés de la copropriété appartiendront indivisément aux propriétaires de ces locaux ou à leurs ayants-droit dans les proportions des tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus, étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'eux d'une servitude conforme à leur destination et constituent une indivision qui subsistera tant que l'immeuble ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Elles ne pourront être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité prévues article XVIII.

2°) - *Usage des choses communes* -

1 - *Encombrement* :

Aucun des copropriétaires ne pourra encombrer les entrées, les paliers, les escaliers, couloirs, abords, voies et allées, espaces verts, ni y laisser séjourner aucun objet.

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

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.

Les abords et allées ne pourront servir ni au lavage ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail quelque nature que ce soit, en particulier le lavage des voitures automobiles est interdit.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

2 - *Publicité* :

Il est interdit de faire de la publicité sur les façades ou dans quelque partie commune que ce soit, sous réserve des dispositions du cahier des charges dont il sera question ci-dessous Article IX bis "SERVITUDES", sauf en ce qui concerne les plaques professionnelles. Celles-ci, dont le type et l'emplacement devront être agréés par le Syndic pourront être apposées aux accès communs.

Toutefois, la Société venderesse aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires, notamment ceux indiquant la situation du point de vente ou de renseignements.

En outre, les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés.

3 - *Vols* :

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat de propriétaires en cas de vols ou détériorations de quelconque objet momentanément déposé ou remisé en quelque endroit que ce soit des parties communes.

4 - *Interruption dans le fonctionnement des services communs* :

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement de quelque service commun que ce soit, et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leur réclamation au Syndic.

ARTICLE IX bis

SERVITUDES

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou règlementaires, de la situation naturelle des lieux, ou des dispositions du cahier des charges de l'ensemble immobilier "*des Coteaux de Maubuée, 1ère tranche*", prévoyant plus particulièrement le groupement en une Association Syndicale Libre de tous les acquéreurs de terrains situés à l'intérieur du périmètre d'application dudit cahier des charges.

Une copie de ce document est annexée aux présentes.

En outre :

1°) - Télévision :

Ainsi qu'il est dit aux termes du Cahier des Charges sus-visé, la distribution des ondes de radio-télévision est effectuée au moyen d'un réseau de télédistribution desservant l'ensemble de la Z.A.C. *des COTEAUX DE MAUBUEE*.

Les frais de réparations grosses et menues et d'entretien afférents à ces installations seront répartis entre tous les immeubles desservis par les soins de l'Association Syndicale.

La quote-part revenant au présent immeuble est visée ci-après Article XII - § A "b".

2°) - Transformateur E.D.F. :

Le local du transformateur E.D.F. est grevé de servitude conforme à sa destination, les préposés de cette administration devront toujours y avoir libre accès. Cette utilisation a fait l'objet d'une convention avec cet organisme dont une copie est annexée aux présentes.

3°) - Local répartiteur P.T.T. :

Le local répartiteur P.T.T. est grevé d'une servitude conforme à sa destination et les préposés de cette administration devront toujours y avoir libre accès. Cette utilisation fera l'objet d'une convention avec cet organisme.

CHAPITRE QUATRIEME

C H A R G E S

ARTICLE X

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

1°) - individuelles,

2°) - A/ communes générales à tous les copropriétaires sans exception,

- B/ communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE XI

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée ci-avant.

Toutefois, et afin de maintenir l'harmonie extérieure de la copropriété, la réfection des peintures des parties privées qui contribuent à l'aspect général (fenêtres, portes d'entrée, etc...) devra être effectuée à la fois pour l'ensemble et sur décision de l'Assemblée des propriétaires à la majorité indiquée article XVIII - § 11.

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

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

Il paiera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, les redevances de fournitures individuelles.

ARTICLE XII

A) - *CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION* -

a) - les impôts, contributions et taxes de toute nature ou sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties les parties communes et même ceux afférents à l'ensemble des parties privatives, tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services de l'administration ne les auront pas répartis entre les divers propriétaires ou occupants.

- les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs, sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour l'ascenseur,

- les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférents aux parties communes énumérées article VII - § A, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement,

- le coût de l'installation, de l'abonnement et des redevances relatif au téléphone de gardiennage,

- les salaires, à l'exclusion de l'indemnité d'ascenseur visée ci-après, les avantages en nature et les charges de la Sécurité Sociale du personnel de gardiennage et, éventuellement, de tout autre personnel régulièrement nommé à ces fonctions ou à un emploi dans la présente copropriété conformément aux dispositions du présent règlement,

- la rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat,

- la quote-part des dépenses résultant de l'application du cahier des charges visé article IX bis "SERVITUDES", et du fonctionnement de l'Association Syndicale.

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage et l'entretien ou les besoins de la copropriété.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 2.

b) - *Télévision et Radiodiffusion* :

En conséquence de ce qui a été dit Article IX bis "SERVITUDES" pour cet équipement, la quote-part afférente au présent immeuble sera répartie par parts égales entre tous les copropriétaires.

B) - *CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT* -

a) - Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées Article VII - § B, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement.

- Les frais d'éclairage des parties communes intérieures (consommation, entretien, location et remplacement du compteur d'électricité) entrant dans les parties communes définies à l'Article VII - § B.

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes.

Ces charges seront réparties entre tous ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 3.

b) - *Ascenseurs* :

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement d'ascenseur, la surprime d'assurance s'il en est appliqué une, ainsi que les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement du compteur électrique de l'ascenseur, y compris l'indemnité de présence versée à la gardienne pour cet équipement, seront répartis, dans le bâtiment A 03.1 entre tous les copropriétaires d'appartements, au prorata des fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 4.

Si l'un des appartements vient à être utilisé dans le cadre des dispositions du présent règlement, pour un usage autre que l'habitation, même partiellement, son propriétaire supportera une part supplémentaire de charge d'ascenseur égale à celle déterminée pour l'appartement en cause. Toutefois, afin de ne pas modifier les tantièmes de charges d'ascenseur, ce supplément sera déduit des dépenses de l'exercice et le total ainsi diminué sera réparti entre tous les propriétaires participant auxdites charges d'ascenseur.

c) - *Boîtes à lettres* :

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des blocs de boîtes à lettres seront répartis dans chaque bâtiment par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

d) - *Les vide-ordures et leurs conduits* :

Toutes les dépenses afférentes aux vide-ordures et à leurs conduits seront réparties, dans chaque bâtiment, entre tous les copropriétaires

du premier au dernier étage inclus, au prorata des surfaces retenues pour ces locaux à usage d'habitation ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 5 et totalisées pour ces lots.

Pour mémoire, il est précisé que les appartements situés en rez-de-chaussée ne disposent pas de cet équipement.

e) - *Terrasses privatives* :

Dans chaque bâtiment, toutes les dépenses afférentes à l'étanchéité des terrasses faisant l'objet d'attribution de jouissance exclusive seront réparties entre les bénéficiaires de cette attribution de jouissance et l'ensemble des copropriétaires du bâtiment dans la proportion de UN/DIXIEME (1/10è) pour les bénéficiaires du droit et NEUF/DIXIEMES (9/10è) pour l'ensemble des propriétaires du bâtiment, y compris les bénéficiaires, répartis entre eux dans les mêmes conditions que ci-dessus.

C - *EAU FROIDE* -

- Les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives à la fourniture d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles dans le cas d'absence de compteurs individuels dans tous les lots pourvus d'un poste d'eau seront réparties entre tous les propriétaires au prorata de la surface retenue ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 5.

En la présence desdits compteurs, la différence entre le compteur général et la somme des compteurs individuels sera comptée comme services communs et répartie comme ci-dessus.

D) - *ELEMENTS D'EQUIPEMENT GENERAL* -

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus, dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

E) - *AGGRAVATION DES CHARGES* -

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra notamment en être ainsi, pour les dégâts qui seraient causés aux plantations des abords par les enfants au cours de leurs jeux, et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

NUMERO du LOT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	Charges particulières d'Ascenseur 150	Surface retenue (en m2) pour l'eau froide, les vide-ordures et leurs conduits 500
1	2	3	4	5
		BATIMENT A 03.1		
		8 Fontaine	(B)	
1	115	115	-	39
2	217	217	-	84
3	201	201	151	76
4	230	230	173	86
5	225	225	169	84
6	203	203	173	76
7	232	232	197	86
8	227	227	193	84
9	204	204	184	76
10	233	233	210	86
11	228	228	205	84
12	206	206	196	76
13	358	358	351	132
14	230	230	219	84
15	208	208	208	76
16	232	232	232	84
	TOTAL Bât. A 03.1 ...	3.549/ 3.549è	2.861/ 2.861è	

1	2	3	4	5
		BATIMENT B 20.1		
		6 Fontaines (C)		
17	215	215		83
18	233	233		91
19	184	184		70
20	234	234		91
21	185	185		70
22	236	236		91
23	186	186		70
	TOTAL Bât. B 20.1 ...	1.473/ 1.473e		
		BATIMENT B 13.3		
		4 Fontaines (D)		
41	180	180		72
42	252	252		101
43	263	263		104
44	258	258		101
45	265	265		104
46	260	260		101
47	262	262		99
48	257	257		97
	TOTAL Bât. B 13.3 ...	1.997/ 1.997e		

1	2	3	4	5
		BATIMENT B 17.1		
		2 Fontaine (E)		
49	169	169		66
50	155	155		59
51	181	181		69
52	239	239		93
53	182	182		69
54	240	240		93
55	184	184		69
56	242	242		93
	TOTAL Bât. B 17.1 ...	1.592/ 1.592è		
		BATIMENT A 01.3		
		28 Cressy (F)		
57	139	139		52
58	137	137		52
59	227	227		85
60	141	141		52
61	229	229		85
62	142	142		52
63	231	231		85
64	143	143		52
	TOTAL Bât. A 01.3 ...	1.389/ 1.389è		
TOTAL GENERAL :	10.000/ 10.000è			3.784 m2

ARTICLE XIII

REGLEMENT DES CHARGES
PROVISIONS - GARANTIES

1°) - *Provisions* -

I - Les copropriétaires verseront au Syndic :

a) - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Jusqu'à la première réunion de ladite Assemblée Générale cette avance est fixée au quart du budget prévisionnel prévu par le Syndic.

b) - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

c) - En cours d'exercice, sur demande du Syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées, et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

II - Le Syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décision de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation de travaux ou en vue de faire face à des réparations importantes.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret numéro 67.223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept modifié.

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

2°) - *Règlements* -

Les comptes de frais et dépenses (charges communes et particulières) seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé à chaque

copropriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de l'approbation des comptes par l'Assemblée, se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte-tenu des provisions déjà versées.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, et après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titre de la Banque de France, sans préjudice des sanctions prévues plus bas.

3°) - *Absence d'occupation - Non usage* -

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujetti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

4°) - *Solidarité* -

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers, chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

5°) - *Aliénation - Avis au Syndic* -

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du Syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

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 libéré de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

6°) - Garantie -

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur sa ou ses parties divises et sur sa ou ses quotes-parts indivises des parties communes.

L'hypothèque légale sera inscrite au bureau des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garantie au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102.I du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

CHAPITRE CINQUIEME

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE XIV

1°) - *Responsabilité civile* - *Accidents* -

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le Syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part de propriété dans les parties communes. Au cas où certains éléments d'équipement ou certaines parties communes feraient l'objet d'une disposition spéciale (primes ou surprimes) de la police d'assurance, cette indemnité spéciale sera répartie entre les copropriétaires dans les mêmes conditions que les charges afférentes auxdits éléments d'équipement ou parties communes.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

2°) - *Mobilier* -

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions et les accidents causés par l'électricité, son mobilier et d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur de ses locaux ainsi que tous embellissements ayant un caractère artistique, apportés par lui, pour la décoration desdits locaux. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

3°) - *Immeuble* -

L'immeuble devra toujours être assuré avec le mobilier et le matériel communs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins et les dégâts des eaux. Cette assurance, dont une clause devra expressément prévoir le déblaiement des gravois et autres vestiges après sinistre, s'appliquera, tant à toutes les parties commu-

nes, qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux mobiliers et d'une manière générale, à tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux privatifs ainsi qu'aux embellissements dont il a été parlé à l'alinéa ci-dessus.

4°) - Montant des garanties -

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite, renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le Syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant des garanties.

5°) - Sinistre -

En cas de sinistre, l'indemnité allouée sera encaissée par le Syndic.

a) - *Si le sinistre affecte moins de la moitié d'un bâtiment* :

La remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. L'indemnité allouée sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment sinistré partiellement, chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le montant du supplément à verser par chacun sera déterminé par le Syndic qui fixera les détails de paiement en fonction des échéances que lui-même, ès-qualités, aura à couvrir.

b) - *Si le sinistre affecte au moins la moitié d'un bâtiment* :

L'Assemblée Générale des propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, sera réunie et statuera, à la majorité des voix des copropriétaires, sur la question de savoir s'il y a lieu de procéder ou non à la reconstruction ou à la remise en état des parties endommagées.

Si la reconstruction n'est pas décidée, il sera procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'aura pas été reconstitué.

Si la reconstruction est décidée, l'indemnité allouée sera employée à la réédification du bâtiment sinistré. Si elle est insuffisante, les propriétaires seront tenus de parfaire la différence, chacun dans la

proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le mode et les époques de versement des suppléments seront déterminés par l'Assemblée Générale.

Chaque propriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra s'affranchir de l'obligation de participer à la réparation ou à la reconstruction en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la présente copropriété, et dans l'indemnité d'assurance mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment à celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée sous l'article XIII § 6 ci-dessus.

c) - *Déblaiement et vestiges* :

Dans tous les cas, les frais de déblaiement ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges, seront imputables aux seuls copropriétaires du bâtiment sinistré.

6°) - Opposabilité - Hypothèque -

L'exécution des conventions du présent article XIV et des décisions prises en conformité par l'Assemblée Générale, étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance du présent article à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte, pour la surveillance des travaux après sinistre, total ou partiel.

CHAPITRE SIXIEME

ARTICLE XV

SERVICE DE LA COPROPRIETE

Le Syndic fait assurer les services communs de la copropriété par une gardienne qu'il recrute et peut congédier.

Sauf dispositions contraires de la législation du travail, ce personnel est engagé selon les usages locaux et peut être congédié après préavis d'usage. Ce personnel exécute les ordres du Syndic et a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Ce personnel habite dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Il lui est interdit de louer aucune des pièces à lui affectées.

Ce personnel devra être congédié si l'Assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite article XVIII, mais après préavis d'usage, sauf s'il s'agit d'une faute grave autorisant le renvoi immédiat.

CHAPITRE SEPTIEME

ARTICLE XVI

S Y N D I C

1°) Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires, comme on le verra au chapitre suivant. il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la règlementation en vigueur.

Les attributions de Syndic appartiendront au constructeur, Maître de l'Ouvrage, ou à toute personne physique ou morale désignée par lui, jusqu'à la première Assemblée Générale des copropriétaires ayant pour objet la désignation du Syndic.

2°) - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions légales et règlementaires en vigueur ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale. Il assure l'administration courante de la copropriété et pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

3°) - Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte

de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer et en retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

4°) - Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

5°) - Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds, et détient les archives du Syndicat.

6°) - Il prépare le budget prévisionnel et fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, pour alimenter le fonds de roulement, s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée Générale, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

7°) - Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs ainsi que tout personnel qu'il emploie.

8°) - Le Syndic peut, sur sa seule décision, passer des contrats d'entretien dont la durée n'excède pas un an. Il peut faire exécuter, sur sa seule décision, les réparations qui n'entraînent pas une dépense supérieure à quatre mille francs par opération. Ce chiffre sera révisé automatiquement, au premier janvier de chaque année, en fonction des variations de l'indice de la construction publié, par l'Institut National de Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date du présent règlement.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé ou pour les contrats d'entretien d'une durée supérieure à un an, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires, soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation, aux conditions de majorité prévues article XVIII - § 12, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées, toitures arrachées, etc...) le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une Assemblée Générale.

9°) - Le Syndic donne toutes instructions au personnel qu'il emploie ; il assure la police et veille à la tranquillité de la copropriété.

10°) - Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue

par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation de l'inscription, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction de la dette.

11°) - Le Syndic représente le Syndicat des propriétaires dans toutes associations et dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires. Il veille à la publication des modifications qui pourraient être apportées au présent règlement de copropriété.

12°) - Enfin, le Syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

13°) - A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du Lieu de situation de l'immeuble auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°) - En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits ou actions du Syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

15°) - Le Syndic aura droit à une rémunération mensuelle qui sera fixée dans le cadre de la règlementation en vigueur, par l'Assemblée Générale des propriétaires.

ARTICLE XVII

CONSEIL SYNDICAL

1°) - Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le Syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration de la copropriété et pour donner en même temps aux propriétaires une plus grande sécurité, l'Assemblée Générale pourra chaque année désigner trois délégués à la majorité prévue article XVIII § 12 A, qui formeront le Conseil Syndical.

2°) - Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

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

3°) - Le Conseil Syndical donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée

Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article XVIII § 12 A, notamment le pouvoir d'autoriser le Syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé article XVI § 8.

Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

4°) - Les fonctions de président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

5°) - Le Conseil élira son président et se réunira sur la convocation de celui-ci ou du Syndic. Les avis devront être adoptés par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble de ses membres, chacun d'eux disposant d'une voix.

Un membre du Conseil pourra représenter un ou plusieurs autres membres, en vertu d'un pouvoir spécial, donné même par lettre ou télégramme. Quiconque représentera un de ses collègues joindra la voix de celui-ci à la sienne.

Le Conseil Syndical présentera chaque année un rapport à l'Assemblée sur l'exécution de son mandat.

Le Conseil tiendra procès-verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès-verbal signé des membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le Syndic.

CHAPITRE HUITIEME

ARTICLE XVIII

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

ASSEMBLEES GENERALES

1°) - Syndicat -

Les différents propriétaires des locaux composant la copropriété sont, conformément à l'article 14 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité civile, qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

2°) - Dénomination - Durée - Siège -

La dénomination du Syndicat des Copropriétaires sera celle de l'immeuble désigné au premier alinéa de l'article I qui précède, et durera tant que ledit immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé chez le Syndic.

3°) - Représentation du Syndicat -

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

4°) - Assemblée - Convocations -

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical ; faute par ce dernier de procéder à la convocation ou s'il n'y a pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habiliter par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité prévue au présent article - § 12 A pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

La première assemblée des propriétaires, ayant pour objet de désigner le Syndic, pourra être convoquée par le propriétaire le plus diligent.

Pour que les délibérations de l'Assemblée soient valables, tous les copropriétaires devront avoir été régulièrement convoqués dans les conditions fixées ci-dessus et § 5.

5°) - *Forme et délai de convocation* -

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées ou remises contre récépissé. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins quinze jours avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

6°) - *Mandataires* -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

7°) - *Indivision* -

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter ; faute, par elles, de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

8°) - *Bureau* -

Il sera formé un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs élus par l'Assemblée. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais en assurent le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

9°) - *Voix* -

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possèdera une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

10°) - *Mode de votation* -

Le vote aura lieu soit sur appel nominal, soit à bulletin nominatif, soit à main-levée, sous réserve, dans ce dernier cas, que soient respectées les dispositions légales concernant l'établissement du procès-verbal visé § 14° ci-après.

11°) - *Majorité* -

Les résolutions autres que celles visées au paragraphe 12 seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés compte-tenu, éventuellement, de la réduction de voix visée au § 9 ci-dessus et sous réserve de ce qui sera dit ci-après. En cas d'égalité des voix des copropriétaires présents ou représentés, il sera procédé à un nouveau vote.

Lorsqu'il s'agira de statuer sur des questions touchant aux charges visées article X et suivants, les décisions concernant ces questions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant aux propriétaires intéressés au paiement de ces charges (présents ou non à la réunion). Il sera à cet effet, sans qu'il soit besoin de la réunion d'une Assemblée Générale, procédé pour chaque catégorie de charges particulières à un tour de scrutin distinct, auquel ne participeront que les propriétaires intéressés, chacun d'eux possédant un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges.

12°) - *Pouvoirs de l'Assemblée* -
Majorités extraordinaires -
Unanimité -

A/ - *MAJORITE ABSOLUE* -

Pour être valablement adoptées les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront réunir un nombre de voix au moins égal à la majorité de celles appartenant à l'ensemble des copropriétaires sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus.

- Délégation du pouvoir de prendre une des décisions visées à l'article XVIII - § 11, mais pour un acte ou une décision expressément déterminé.

- Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

- Désignation ou révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.

- Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes, ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

- La modification des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut d'une décision prise à la majorité absolue, une nouvelle Assemblée Générale, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer à la majorité indiquée au § 11 ci-dessus. Si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà

inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues au deuxième alinéa du § 5 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

B/ - *DOUBLE MAJORITE* -

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les trois/quarts au moins des voix, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires présents ou non à la réunion.

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 12 A du présent article.

- La modification du présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- Les travaux, autres que ceux visés ci-dessus § "A", comportant transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement déjà existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux communs, à condition que ces travaux, présentant un caractère d'amélioration, soient conformes à la destination du présent immeuble.

- La répartition du coût de ces travaux et de la charge des indemnités allouées aux copropriétaires qui en éprouveraient un préjudice défini conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

- La ventilation des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

- Les modalités de répartition des travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires ainsi que le paiement de la quote-part mise à la charge de chacun seront réglés conformément aux dispositions des articles 32, 33 et 34 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

C/ - *UNANIMITE* -

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix. Il en est de même pour toute surélévation ou construction de bâtiments, par les soins du Syndicat, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, et de la décision d'aliéner le droit de surélévation.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, aucune modification de la répartition des charges telle qu'elle a été fixée au présent règlement ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

13°) - Votes particuliers -
Assemblées spéciales -

Chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera les parties communes dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, disposeront d'un nombre de voix équivalant à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais dans ce cas l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le Syndic, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil, soit par des copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des tantièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés. Les dispositions relatives à la tenue des Assemblées Générales sont applicables à ces Assemblées particulières.

14°) - Procès-verbaux - Copies -

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé par les membres du bureau, son Président et son Secrétaire. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

15°) - Opposabilité -

Les décisions régulièrement prises et notifiées obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont par été représentés à l'Assemblée et les incapables.

16°) - Droit de lever des copies -

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les assemblées.

P U B L I C I T E

Les présentes seront publiées au bureau des Hypothèques compétent.

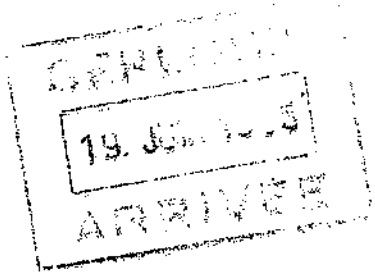
Fait à CRETEIL (Val-de-Marne)
9, rue Louis Blériot

le vingt-huit septembre

MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX-HUIT.-

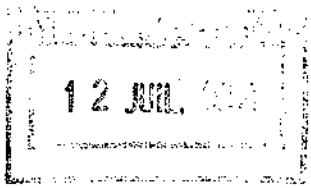
/

24039



29 JUIN 1994

610-



DEPOT DE PIECE

Constatant un additif au règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier

"LES RIVES DE MAUBUEE II"

MICHEL DOUMEIZEL & JEAN-MICHEL TANQUERAY

NOTAIRES ASSOCIÉS

Société Titulaire d'un Office Notarial - 79, rue de Paris - TORCY - Tél. (1) 60.05.02.54

Adresse Postale : B.P. 67 - 77202 MARNE LA VALLÉE CÉDEX 1

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

JMT/CH

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE

Le vingt-neuf juin

A TORCY (Seine et Marne) en l'Office Notarial,

Maître Jean-Michel TANQUERAY, soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DOUMEIZEL et Jean-Michel TANQUERAY, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine et Marne) 79, rue de Paris,

A reçu le présent acte authentique contenant :

ACTE DE DÉPOT DE PIECE
AVEC RECONNAISSANCE D'ÉCRITURES ET DE SIGNATURES

A LA REQUÊTE DE :

Madame Claire HUNT, Clerc de Notaire, domiciliée à TORCY (Seine et Marne) 79, rue de Paris,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte sous-signature privée en date à LE PERREUX SUR MARNE du 23 Juin 1994, ci-joint et annexés aux présentes après mention, par :

Monsieur Jean-Luc PICCIRILLO, gérant de la Société "GERLOGIS", Société A Responsabilité Limitée au capital de 100.000 Francs, dont le siège est à LE PERREUX SUR MARNE (Val de Marne) 57, avenue Ledru Rollin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 672 045 879, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société en date du 29 Avril 1972, dont une copie est annexée aux présentes.

Monsieur PICCIRILLO, agissant au nom et pour le compte :

Du *SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé "LES RIVES DE MAUBUÉE II" SISA TORCY (Seine et Marne) 4, rue de la Fontaine,*

en qualité de syndic de l'ensemble immobilier, objet des présentes, et dont le mandat a été renouvelé aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires en date du 2 Novembre 1993.

LAQUELLE, es-qualité, a exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

L'ensemble immobilier dénommé "**LES RIVES DE MAUBUÉE II**" sis à **TORCY** (Seine et Marne),

Cadastré section AI numéro 31 lieudit "2, rue de l'Eau Vive" pour une contenance de 22 ares 11 centiares,

Consistant en un terrain de deux mille dent cent onze mètres carrés sur lequel sont édifiés cinq bâtiments à usage principal d'habitation dénommés bâtiment AO3.A, bâtiment B20.1, bâtiment B20.3, bâtiment B17.1 et bâtiment AO1.3 de quarante sept appartements et divers locaux communs dont l'appartement loge pour le gardiennage,

A fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, suivant acte sous-signatures privées en date du 28 Septembre 1978, dont l'unique original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le même jour et dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX le 23 Octobre 1978 volume 6937 numéro 1.

Ceci exposé, il est passé au dépôt de pièce objet des présentes.

DÉPOT DE PIECE

Madame HUNT, es-qualité, a par ces présentes, remis au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour en effectuer la publication à la Conservation des Hypothèques de MEAUX et en délivrer tous extraits ou copies authentiques et à qui il appartiendra :

Une copie certifiée conforme par la Société GERLOGIS, du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'ensemble immobilier sus-désigné, en date du 2 Novembre 1993, contenant notamment sous le paragraphe "Cinquième Résolution", ce qui suit, littéralement rapporté :

"CONTENTIEUX CHARGES - (Majorité ART. 26.b)"

"Tout copropriétaire objet de poursuite pour non paiement de" "charges, après rappel du syndic par lettre recommandée avec avis de" "réception, devra rembourser au syndic tous frais conséquence de sa" "carence : honoraires d'avocats, d'avoués, frais d'huissiers, honoraires de" "techniciens, honoraires spéciaux du syndic (à la vacation, suivant tarif" "au contrat du syndic), dépens judiciaires."

"Passé le délai légal de deux mois, le Syndic déposera alors le" "procès-verbal de l'assemblée générale chez un notaire, aux fins de" "publication, cette résolution emportera donc adjonction au Règlement" "de Copropriété et son opposabilité."

La requérante, es-qualité, déclare et reconnait formellement que ledit procès-verbal est pour partie dactylographié et que les écritures et signatures qui y sont apposés, émanent de Madame BEAUREPAIRE, Présidente, Mesdames CARDON et LE SENECHAL, Assesseurs et la Société GERLOGIS, secrétaire du bureau.

Le procès-verbal ainsi déposé et reconnu est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte de dépôt sera publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX.

DONT ACTE sur trois pages.

Ne comprenant ni renvoi ni mot nul.

Et après que lecture lui en ait été donné, le comparant a signé, ainsi que le Notaire Associé soussigné.



SUIT LA TENEUR DES ANNEXES

GERLOGIS

ADMINISTRATEUR DE BIENS
JEAN-LUC PICCIRILLO

57, av. Ledru Rollin. 94170 Le Perreux
Tél : 48 71 18 39 +. Fax : 48 72 50 25

Sur rendez-vous Mardi et Vendredi de 14 h à 18 h

Département *COPROPRIETE*
V/Réf. *4047/9082*
N/Réf. *4 RUE DE LA FONTAINE*
RIVES DE MAUBUEE 2
77200 TORCY

Annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par le Notaire Associé soussigné le 29 Juin 1994

P.V. Notifié le : 18/11/93
ML

DROIT de TIMBRE
Le Perreux, le payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 02 NOVEMBRE 1993

L'an mil neuf cent quatre vingt treize,
Le MARDI 02 NOVEMBRE à 18 heures,
Les copropriétaires de la résidence 4 rue de la fontaine à TORCY
se sont réunis en assemblée générale ordinaire au 6 rue de la Fontaine
L C R du Mail 77200 TORCY.
sur convocations individuelles par lettres recommandées à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour rappelé en annexe.

Conformément à l'article 14 du décret du 17 mars 1967, n° 67223, il est établi une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire ou mandataire entrant en séance, et qui demeure annexée à la minute du procès-verbal ainsi que les pouvoirs présentés.

Le Syndic dépose sur le bureau un exemplaire de la convocation, les accusés réception des lettres recommandées et le règlement de copropriété.

Il est ensuite procedé à la constitution du bureau, lequel est composé du Président, de deux assesseurs et d'un secrétaire.
* *Le Président* : Mme Beaurepaire
* *Les Assesseurs* : Mme Cardon - Mme le Senechal.
* *Le Secrétaire* : Gerlogis

Le Bureau ainsi constitué constate que tous les copropriétaires, membres du Syndicat ont été régulièrement convoqués dans les délais et formes prévus par le décret n° 67223 du 17 mars 1967, que les convocations comportaient l'ordre du jour et qu'aucun copropriétaire n'a demandé en application de l'article 10 du décret précité, l'inscription à l'ordre du jour de questions autres que celles initialement prévues.

Après pointage de la feuille de présence, les copropriétaires présents ou représentés sont au nombre de 28 et disposent de 6090 voix.
ABSENTS OU NON REPRESENTES :

MESSIEURS ou MESDAMES

Badamic (206) - Burton (182) - Colas (208) - Duchatel (115) - Duvinage (141) - Gertener (201) - Kang Zheng (263) - Kathirathalai (169) - Kuch Jeng (262) - Laroche (233) - Le Fur (265) - Letourneau (234) - Meignan Phan (232) - Michaud (260) - Shani (225) - Sinnadurai (160) - Sum (164) - Taylor (143) - Wang (227)

Soit 3910 voix / 10 000

Monsieur le Président certifie la feuille de présence et rappelle qu'en application de l'article 13 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée ne peut valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour rappelé ci-après, et dont il est donné lecture.

Après discussion, Monsieur le Président met aux voix les résolutions suivantes :

ORDRE DU JOUR

1 - APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30 JUIN 1993
QUITUS AU SYNDIC

2 - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 1994
FONDS DE ROULEMENT

3 - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE LA SOCIETE GERLOGIS
CONDITIONS SELON CONTRAT JOINT AUX CONVOCATIONS
TENUE DE LA COMPTABILITE SUR COMPTE BANCAIRE
COMMUN AUX IMMEUBLES

4 - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL SYNDICAL OU
NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES

5 - CONTENTIEUX CHARGES - TOUS FRAIS A LA CHARGE DES
DEBITEURS SELON PROJET DE RESOLUTION NOTIFIE
AVEC LE PRESENT ORDRE DU JOUR

6 - RAVALEMENT DES BATIMENTS
FINANCEMENT - EMPRUNT

7 - CREATION DE JOINTS SUITE AUX INFILTRATIONS

8 - NETTOYAGE INDUSTRIEL DES SOLS DES HALLS ET
ESCALIERS AVEC APPLICATION D'UN PRODUIT
PROTECTION ANTI POROSITE

PREMIERE RESOLUTION
APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30 JUIN 1993
QUITUS AU SYNDIC
L'Assemblée après discussion approuve les comptes arrêtés au 30 Juin 1993 et donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société GERLOGIS, Syndic pour sa gestion.

- Une facture de 10228,00 Frs concernant la prime d'assurances du parking sera recrédutée au trimestre prochain, ayant été imputée à tort sur l'immeuble
- le contrat espaces verts sera vérifié.

a voté contre : le sénéchal (231)

Résolution adoptée à la majorité.

DEUXIEME RESOLUTION
APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 1994
FONDS DE ROULEMENT
Après discussion, l'assemblée générale approuve le budget pour l'exercice 1994 fixé à la somme de Frs 379600,00
Fonds de Roulement : Le Fonds de roulement actuellement à Frs 86000,00 est inchangé.

Le fonds de roulement sera en outre actualisé en cours d'exercice si la necessité s'en fait sentir en fonction de l'augmentation du coût de la vie ou en cas de défaillance de copropriétaire et en outre, pour combler l'écart entre les dépenses du trimestre et ledit fonds de roulement.

a voté contre : le sénéchal (231) De sousa (258)
Vaillant (204)

Résolution adoptée à la majorité

TROISIEME RESOLUTION
RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE LA SOCIETE GERLOGIS -SYNDIC
TENUE DE LA COMPTABILITE SUR COMPTE BANCAIRE COMMUN AUX IMMEUBLES

L'assemblée générale constate que le mandat de la Société GERLOGIS arrive à expiration et renouvelle ledit mandat pour une durée de UN AN, et jusqu'à l'assemblée devant statuer sur les comptes de l'exercice 1994.

L'assemblée fixe les honoraires du syndic au Gmeuts de 3%
et sa mission suivant le document notifié avec la convocation, établi valeur Janvier 1992 (indice INSEE coût de la construction) révisable chaque année selon varation de cet indice, lequel prévoit, en outre, la non existence d'un compte bancaire separé par immeuble.

ont voté contre = Truong (184) Ghali (233) le Sechal (231)

Abstentions = N'Tamag (232)

Résolution adoptée à la majorité.

QUATRIEME RESOLUTION
RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL SYNDICAL OU NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES

* *Madame BEAUREPAIRE* Abs Nonfront - Truong - Ghali - Gomez - Vasseux Luong - Reelue à la majorité
* *Madame MERIE* Abs - Nonfront - Truong - Ghali - Gomez - Vasseux Luong. reelue à la majorité
* *Monsieur DE SOUZA* Demissionnaire
* *Monsieur VARAS* abs Nonfront - Truong - Ghali - Gomz - Vasseux Luong Reelu à la majorité
* *Monsieur GAUDRY* Luong reelu abs Nonfront Truong - Ghali. Gomez - Vasseux
* *Madame CARDON* abs Nonfront Truong. Ghali - Gomz - Vasseux Luong. reelue à la majorité.

CINQUIEME RESOLUTION
CONTENTIEUX CHARGES -(majorité ART. 26.b)
Tout copropriétaire objet de poursuites pour non paiment de charges, après rappel du syndic par lettre recommandée avec avis de réception, devra rembourser au Syndicat tous frais conséquence de carence : honoraires d'avocats, d'avoués, frais d'huissiers, honoraires de techniciens, honoraires spéciaux du syndic (à la vacation, suivant tarif au contrat du syndic), dépens judiciaires.

Passé le délai légal de deux mois, le Syndic déposera alors le procès-verbal de l'assemblée générale chez un notaire aux fins de publication, cette résolution emportera donc adjonction au Règlement de Copropriétaire et son opposabilité.

RESOLUTION adoptée à l'unanimité

SIXIEME RESOLUTION
RAVALEMENT DES BATIMENTS

Après discussion, l'assemblée générale décide d'effectuer le ravalement des batiments.

ont voté contre = Cardon (230) Charles (142) Fedon (203) Ghaly (233) Gomez (215) Jouanin (217) Luong (185) Montfront (186) Truong (184) Vaillancourt (269) Varas (269) Vasseux (230) Vial (232) Soit 2721 Voix

Resolution refusée à la majorité

SIXIEME RESOLUTION

FINANCEMENT DES TRAVAUX - EMPRUNT

TRAVAUX : L'assemblée générale décide d'effectuer les travaux suivant :

Sans objet

DONT LE MONTANT PREVISIONNEL S'ELEVE A :Frs

* en sus Prime dommage-ouvrage.....	Frs
* en sus honoraires architecte.....	Frs
* en sus honoraires Syndic.....	Frs
Soit au TOTAL.....	Frs

et donne tous pouvoirs au Syndic à cet effet.

RESOLUTION ADOPTEE A

FINANCEMENT -EMPRUNT

L'assemblée générale confère à Monsieur J.L. PICCIRILLO Gérant de la SARL GERLOGIS, 57 AVENUE LEDRU ROLLIN AU PERREUX, tous pouvoirs à l'effet de recenser d'une part

** Les tantièmes dont les titulaires entendent financer par leurs propres moyens leurs parts contributives au coût des travaux,*
et d'autre part,

** Les tantièmes dont les titulaires souhaitent que le financement de l'ensemble de leurs parts contributives soit réalisé par voie d'emprunt collectif contracté par le Syndicat auprès de la BANQUE*

RESOLUTION ADOPTEE A

L'assemblée générale décide de contracter auprès de la BANQUE
un emprunt au maximum égal à la somme des parts contributives de ceux qui auront opté pour ce mode de financement.

RESOLUTION ADOPTEE A

L'assemblée confère à la Société GERLOGIS, Syndic, tous pouvoirs à l'effet de :
** arrêter avec la BANQUE les conditions et modalités du prêt d'un montant au maximum de :*
** arrêter au contrat collectif d'assurance souscrit par la BANQUE*
au profit de ses clients et garantissant le syndicat contre le risque de défaillance de copropriétaires au paiement de leur quote-part de charges de remboursement de l'emprunt collectif.
** sous bénéfice desdites garanties, obliger le syndicat au remboursement du capital et au paiement de tous interêts et accessoires aux époques et de la manière qui seront convenus, ainsi qu'à l'exécution de toutes les conditions.*

RESOLUTION ADOPTEE A

SEPTIEME RESOLUTION
CREATION DE JOINTS SUITE AUX INFILTRATIONS

Compte tenu du refus de la resolution n° 6, les travaux de creation de joints suite aux infiltrations sont nécessaires. Le devis de l'entreprise SAPEC s'eleve donc à 7381,00 Frs TTC.

Resolution adoptée à l'unanimité

HUITIEME RESOLUTION
NETTOYAGE INDUSTRIEL DES SOLS DES HALLS ET ESCALIERS AVEC APPLICATION D'UN PRODUIT PROTECTION ANTI POROSITE

Après discussion, l'assemblée générale décide du nettoyage des sols, halls et escaliers par bâtiment :

* Bâtiment 2 = a voté contre = Hurbarne (242)
Resolution adoptée à la majorité

* Bâtiment 4 = ont voté contre = De Souza (258) Teloutu (257) N'Tamag (252)
Resolution refusée à la majorité.

* Bâtiment 6 = ont voté contre = Ghaly (233) Gomez (215) Luong (185) Hortfront (186) Truong (174)
Resolution refusée à la majorité

* Bâtiment 8 = ont voté contre = Cardon (230) Fedon (203) Jouanin (2 Jacot (358) Vaillant (204) Vanneux (230) Vial (232) abs Leal (222)
Resolution refusée à la majorité

* Batiment 28 = ont voté contre : Jaudry (137)
Hervé (229) Bondella (227) Pouvageaux (139)
Résolution refusée à la majorité

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 H

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé après lecture, par tous les membres du Bureau .

Le Président *Les Assesseurs* *Le Secrétaire*

ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965 COMPLETE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31/12/1985

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal par le Syndic, au plus tard dans les deux mois de la tenue de l'Assemblée. Toutefois, en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné.

SARL G. LOGIS
17, Av Ledru Rollin
94170 LE PERREUX
Tél. 01.43.71.18.39

Cert. fidèle à l'original

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire Associé, soussigné
le 29 JUIN 1994

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Jean-Luc PICCIRILLO, agissant au nom et comme mandataire du Cabinet GERLOGIS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000 Francs, dont le siège est au PERREUX (Val de Marne) 57, avenue Ledru Rollin,

Agissant en sa qualité de :

- GERANT du Cabinet GERLOGIS, nommé à cette fonction aux termes d'une Assemblée Extraordinaire du 29 Avril 1972,

- SYNDIC DE COPROPRIETE de l'ensemble immobilier sis à TORCY (Seine et Marne) dénommé "Les Rives de Maubuée II"
Renouvelé dans ses fonctions aux termes de l'Assemblée générale des copropriétaires du 2 Novembre 1993,

LEQUEL a, par ses présentes, constitué pour son mandataire :

Tout clerc de l'Etude de Maîtres DOUMEIZEL et TANQUERAY, Notaires Associés à TORCY (Seine et Marne) 79, rue de Paris,

à l'effet :

1°) d'intervenir à un acte devant être reçu par Maître Jean-Michel TANQUERAY, sus-nommé,

contenant dépôt d'une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 Novembre 1993 de la Résidence "Les Rives de Maubuée II", contenant dans sa cinquième résolution, modificatif au règlement de copropriété.

2°) Effectuer toutes publicité et publication que besoin sera et notamment au Bureau des Hypothèques de MEAUX.

3°) Faire toutes déclarations, payer tous frais et généralement faire le nécessaire.

Fait au PERREUX SUR MARNE (Val de Marne)
Le 23 Juin 1994

SARL GERLOGIS
Capital 100.000 F
57, Av Ledru-Rollin
94170 LE PERREUX
☎ 871.18.39

J.L. P.

Dominique GARDEL
Gilles BOURGE
Notaires
67, avenue Ledru-Rollin
94170 LE PERREUX-sur-MARNE

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire Associé, soussigné
le 29 JUIN 1994

2

SOCIETE DE GERANCE ET DE GESTION IMMOBILIERE " GERLOGIS"

Société à Responsabilité limitée au capital de 20.000 F

Siège Social à PARIS I6ème - 5 rue du Dôme

R.C. Seine 67 B 4587

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

(Société régie par la loi du 24 Juillet I966 et le décret du 23 Mars I967 sur les Sociétés commerciales)

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 29 AVRIL I972

L'an mil neuf cent soixante douze et le Samedi 29 Avril mil neuf cent soixante douze à 18 heures 30.

Messieurs les associés de la Société " GERLOGIS", Société à responsabilité limitée au capital de 20.000 F dont le siège social est à PARIS I6ème 5 rue du Dôme, se sont réunis au siège social sur la demande de réunion convenue par tous les associés.

Il n'a pas été dressé de feuille de présence, tous les associés étant présents et devant signer le présent Procès-verbal.

Les Associés présents représentent la totalité du capital social et conformément à l'article 60 de la loi du 22 Juillet I966, la présente Assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Démission de Madame PALLARES, gérante et nomination du nouveau gérant.

Après discussion et échanges de vues, les résolutions suivantes sont arrêtées et mises aux voix.

PREMIERE RESOLUTION

En date du 15 Mars I972, Madame PALLARES, gérante, a donné sa démission pour raison personnelle. Sa démission est acceptée par les associés présents qui donnent à Madame PALLARES quitus de sa gestion à ce jour.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Monsieur Jean-Luc PICCIRILLO est nommé gérant en remplacement de Madame PALLARES.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant la parole, la séance est levée à I9 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par toutes les personnes présentes à la réunion.

R. Pallares

Monsieur BAHUAUD

Madame PALLARES

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 12 pages, réalisée par reprographie, délivrée par Maître Jean-Michel TANQUERAY, Notaire Associé soussigné, et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE TORCY

C O P R O P R I E T E

" LES RIVES DE MAUBUEE II "

Sise : 2 à 8, Rue de la Fontaine

CADASTRE : SECTION AI N° 31

Pour une contenance de 22a 11ca

M O D I F I C A T I O N
J U I N 2 0 0 9

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS n° 85003

Jean-Mary GUERRAUD

Cabinet principal : 32, Rue des Ursulines - 77100 MEAUX
Tél : 01.64.34.03.23 - Fax : 01.64.34.93.70 - e-mail : cabinetguerraud@wanadoo.fr
Cabinet secondaire :
67, Rue Jean Jaurès - 77440 LIZY-SUR-OURCQ - Tél : 01-60-01-70.34 - Fax : 01.64.34.93.70
Permanence :
47, Rue Albert Mettar - 77400 CARNETIN - Tél : 01.64.30.00.37 - Fax : 01.64.34.93.70

DOSSIER : 6078 / 90453

DATE : JUIN 2009

COPROPRIETE

" LES RIVES DE MAUBUEE II "

2 à 8, Rue de la Fontaine

à TORCY (77200)

E X P O S E

La propriété située 2 à 8 Rue de la Fontaine à TORCY (77200) a fait l'objet d'un règlement de copropriété le 28 Septembre 1978, établi par Maîtres Pierre et Michel DOUMEIZEL, Notaires Associés à TORCY (Seine et Marne), publié au bureau des hypothèques de Meaux le 23 Octobre 1978 - Volume 6937 n° 1 -.

⇨ Privatisation au rez-de-chaussée de l'appartement et loge pour le gardiennage : création du nouveau lot portant le numéro 71.

DESIGNATION DU NOUVEAU LOT

LOT N° SOIXANTE ET ONZE - BATIMENT A03.1

Au rez-de-chaussée, accès depuis le hall des parties communes, porte à droite, un appartement comprenant : entrée, W-C, salle de bains, dégagement avec placard, deux chambres dont une avec placard, séjour, cuisine, dégagement avec placards, bureau, buanderie,

REPRESENTANT DEUX CENT VINGT SIX / DIX MILLE DEUX CENT VINGT SIX MILLIEMES
DES PARTIES COMMUNES GENERALES
ET DES DROITS QUI LEURS SONT ACCESSOIRES **226 / 10 226**

TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION AVANT MODIFICATION

SITUATION APRES MODIFICATION

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	OBSERVATIONS	N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
1	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type studio	115	Sans changement	1	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type studio	115
2	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4	217	Sans changement	2	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4	217
3	A03.1	1er	Appt. type 3d	201	Sans changement	3	A03.1	1er	Appt. type 3d	201
4	A03.1	1er	Appt. type 4d	230	Sans changement	4	A03.1	1er	Appt. type 4d	230
5	A03.1	1er	Appt. type 4a	225	Sans changement	5	A03.1	1er	Appt. type 4a	225
6	A03.1	2e	Appt. type 3d	203	Sans changement	6	A03.1	2e	Appt. type 3d	203
7	A03.1	2e	Appt. type 4d	232	Sans changement	7	A03.1	2e	Appt. type 4d	232
8	A03.1	2e	Appt. type 4a	227	Sans changement	8	A03.1	2e	Appt. type 4a	227
9	A03.1	3e	Appt. type 3d	204	Sans changement	9	A03.1	3e	Appt. type 3d	204
10	A03.1	3e	Appt. type 4d	233	Sans changement	10	A03.1	3e	Appt. type 4d	233
11	A03.1	3e	Appt. type 4a	228	Sans changement	11	A03.1	3e	Appt. type 4a	228
12	A03.1	4e	Appt. type 3d	206	Sans changement	12	A03.1	4e	Appt. type 3d	206
13	A03.1	4e / 5e	Appt. type 6dx	358	Sans changement	13	A03.1	4e / 5e	Appt. type 6dx	358
14	A03.1	4e	Appt. type 4a	230	Sans changement	14	A03.1	4e	Appt. type 4a	230
15	A03.1	5e	Appt. type 3d	208	Sans changement	15	A03.1	5e	Appt. type 3d	208
16	A03.1	5e	Appt. type 4a	232	Sans changement	16	A03.1	5e	Appt. type 4a	232
					Création du nouveau lot	**71**	**A03.1**	**Rez-de-chaussée**	**Appartement (ancien logement gardien)**	**226**

TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION AVANT MODIFICATION | **SITUATION APRES MODIFICATION**

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	OBSERVATIONS	N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
17	B20.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4b	215	Sans changement	17	B20.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4b	215
18	B20.1	1er	Appt. type 4e	233	Sans changement	18	B20.1	1er	Appt. type 4e	233
19	B20.1	1er	Appt. type 3b	184	Sans changement	19	B20.1	1er	Appt. type 3b	184
20	B20.1	2e	Appt. type 4e	234	Sans changement	20	B20.1	2e	Appt. type 4e	234
21	B20.1	2e	Appt. type 3b	185	Sans changement	21	B20.1	2e	Appt. type 3b	185
22	B20.1	3e	Appt. type 4e	236	Sans changement	22	B20.1	3e	Appt. type 4e	236
23	B20.1	3e	Appt. type 3b	186	Sans changement	23	B20.1	3e	Appt. type 3b	186
41	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 3c	180	Sans changement	41	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 3c	180
42	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 5b	252	Sans changement	42	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 5b	252
43	B13.3	1er	Appt. type 5d	263	Sans changement	43	B13.3	1er	Appt. type 5d	263
44	B13.3	1er	Appt. type 5c	258	Sans changement	44	B13.3	1er	Appt. type 5c	258
45	B13.3	2e	Appt. type 5d	265	Sans changement	45	B13.3	2e	Appt. type 5d	265
46	B13.3	2e	Appt. type 5c	260	Sans changement	46	B13.3	2e	Appt. type 5c	260
47	B13.3	3e	Appt. type 5a	262	Sans changement	47	B13.3	3e	Appt. type 5a	262
48	B13.3	3e	Appt. type 5	257	Sans changement	48	B13.3	3e	Appt. type 5	257

TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION AVANT MODIFICATION

SITUATION APRES MODIFICATION

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	OBSERVATIONS	N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
49	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 3	169	Sans changement	49	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 3	169
50	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 2b	155	Sans changement	50	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 2b	155
51	B17.1	1er	Appt. type 3a	181	Sans changement	51	B17.1	1er	Appt. type 3a	181
52	B17.1	1er	Appt. type 4f	239	Sans changement	52	B17.1	1er	Appt. type 4f	239
53	B17.1	2e	Appt. type 3a	182	Sans changement	53	B17.1	2e	Appt. type 3a	182
54	B17.1	2e	Appt. type 4f	240	Sans changement	54	B17.1	2e	Appt. type 4f	240
55	B17.1	3e	Appt. type 3a	184	Sans changement	55	B17.1	3e	Appt. type 3a	184
56	B17.1	3e	Appt. type 4f	242	Sans changement	56	B17.1	3e	Appt. type 4f	242
57	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2	139	Sans changement	57	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2	139
58	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2a	137	Sans changement	58	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2a	137
59	A01.3	1er	Appt. type 4c	227	Sans changement	59	A01.3	1er	Appt. type 4c	227
60	A01.3	1er	Appt. type 2a	141	Sans changement	60	A01.3	1er	Appt. type 2a	141
61	A01.3	2e	Appt. type 4c	229	Sans changement	61	A01.3	2e	Appt. type 4c	229
62	A01.3	2e	Appt. type 2a	142	Sans changement	62	A01.3	2e	Appt. type 2a	142
63	A01.3	3e	Appt. type 4c	231	Sans changement	63	A01.3	3e	Appt. type 4c	231
64	A01.3	3e	Appt. type 2a	143	Sans changement	64	A01.3	3e	Appt. type 2a	143
				----------						----------
			TOTAL	**10 000 / 10 000**					**TOTAL**	**10 226 / 10 226**

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

AVANT MODIFICATION						APRES MODIFICATION					
N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS	N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS
1	A03.1	115	115	0	39	1	A03.1	115	115	0	39
2	A03.1	217	217	0	84	2	A03.1	217	217	0	84
3	A03.1	201	201	151	76	3	A03.1	201	201	151	76
4	A03.1	230	230	173	86	4	A03.1	230	230	173	86
5	A03.1	225	225	169	84	5	A03.1	225	225	169	84
6	A03.1	203	203	173	76	6	A03.1	203	203	173	76
7	A03.1	232	232	197	86	7	A03.1	232	232	197	86
8	A03.1	227	227	193	84	8	A03.1	227	227	193	84
9	A03.1	204	204	184	76	9	A03.1	204	204	184	76
10	A03.1	233	233	210	86	10	A03.1	233	233	210	86
11	A03.1	228	228	205	84	11	A03.1	228	228	205	84
12	A03.1	206	206	196	76	12	A03.1	206	206	196	76
13	A03.1	358	358	351	132	13	A03.1	358	358	351	132
14	A03.1	230	230	219	84	14	A03.1	230	230	219	84
15	A03.1	208	208	208	76	15	A03.1	208	208	208	76
16	A03.1	232	232	232	84	16	A03.1	232	232	232	84
						71	**A03.1**	**226**	**226**	**0**	**79**
			---	---					---	---	
			Total Bât. A03.1 **:**						***Total Bât. A03.1*** **:**		
			3 549 / 3 549	**2 861 / 2 861**					**3 775 / 3 775**	**2 861 / 2 861**	

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

AVANT MODIFICATION						APRES MODIFICATION					
N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS	N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS
17	B20.1	215	215		83	17	B20.1	215	215		83
18	B20.1	233	233		91	18	B20.1	233	233		91
19	B20.1	184	184		70	19	B20.1	184	184		70
20	B20.1	234	234		91	20	B20.1	234	234		91
21	B20.1	185	185		70	21	B20.1	185	185		70
22	B20.1	236	236		91	22	B20.1	236	236		91
23	B20.1	186	186		70	23	B20.1	186	186		70
			----------						----------		
			Total Bât. B20.1 :						*Total Bât. B20.1* :		
			1 473 / 1 473						**1 473 / 1 473**		
41	B13.3	180	180		72	41	B13.3	180	180		72
42	B13.3	252	252		101	42	B13.3	252	252		101
43	B13.3	263	263		104	43	B13.3	263	263		104
44	B13.3	258	258		101	44	B13.3	258	258		101
45	B13.3	265	265		104	45	B13.3	265	265		104
46	B13.3	260	260		101	46	B13.3	260	260		101
47	B13.3	262	262		99	47	B13.3	262	262		99
48	B13.3	257	257		97	48	B13.3	257	257		97
			----------						----------		
			Total Bât. B13.3 :						*Total Bât. B13.3* :		
			1 997 / 1 997						**1 997 / 1 997**		

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

AVANT MODIFICATION						APRES MODIFICATION					
N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS	N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS
49	B17.1	169	169		66	49	B17.1	169	169		66
50	B17.1	155	155		59	50	B17.1	155	155		59
51	B17.1	181	181		69	51	B17.1	181	181		69
52	B17.1	239	239		93	52	B17.1	239	239		93
53	B17.1	182	182		69	53	B17.1	182	182		69
54	B17.1	240	240		93	54	B17.1	240	240		93
55	B17.1	184	184		69	55	B17.1	184	184		69
56	B17.1	242	242		93	56	B17.1	242	242		93
			----------						----------		
			Total Bât. B17.1 :						*Total Bât. B17.1* :		
			1 592 / 1 592						**1 592 / 1 592**		
57	A01.3	139	139		52	57	A01.3	139	139		52
58	A01.3	137	137		52	58	A01.3	137	137		52
59	A01.3	227	227		85	59	A01.3	227	227		85
60	A01.3	141	141		52	60	A01.3	141	141		52
61	A01.3	229	229		85	61	A01.3	229	229		85
62	A01.3	142	142		52	62	A01.3	142	142		52
63	A01.3	231	231		85	63	A01.3	231	231		85
64	A01.3	143	143		52	64	A01.3	143	143		52
		----------	----------		----------			----------	----------		----------
			Total Bât. A01.3 :						*Total Bât. A01.3* :		
		10 000 / 10 000	**1 389 / 1 389**		**3 784**			**10 226 / 10 226**	**1 389 / 1 389**		**3 863**

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE TORCY

C O P R O P R I E T E

" LES RIVES DE MAUBUEE II "

Sise : 2 à 8, Rue de la Fontaine

CADASTRE : SECTION AI N° 31

Pour une contenance de 22a 11ca

P L A N S

PLANS PARTIELS DU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT A03.1
AVANT ET APRES MODIFICATION

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS
n° 85003

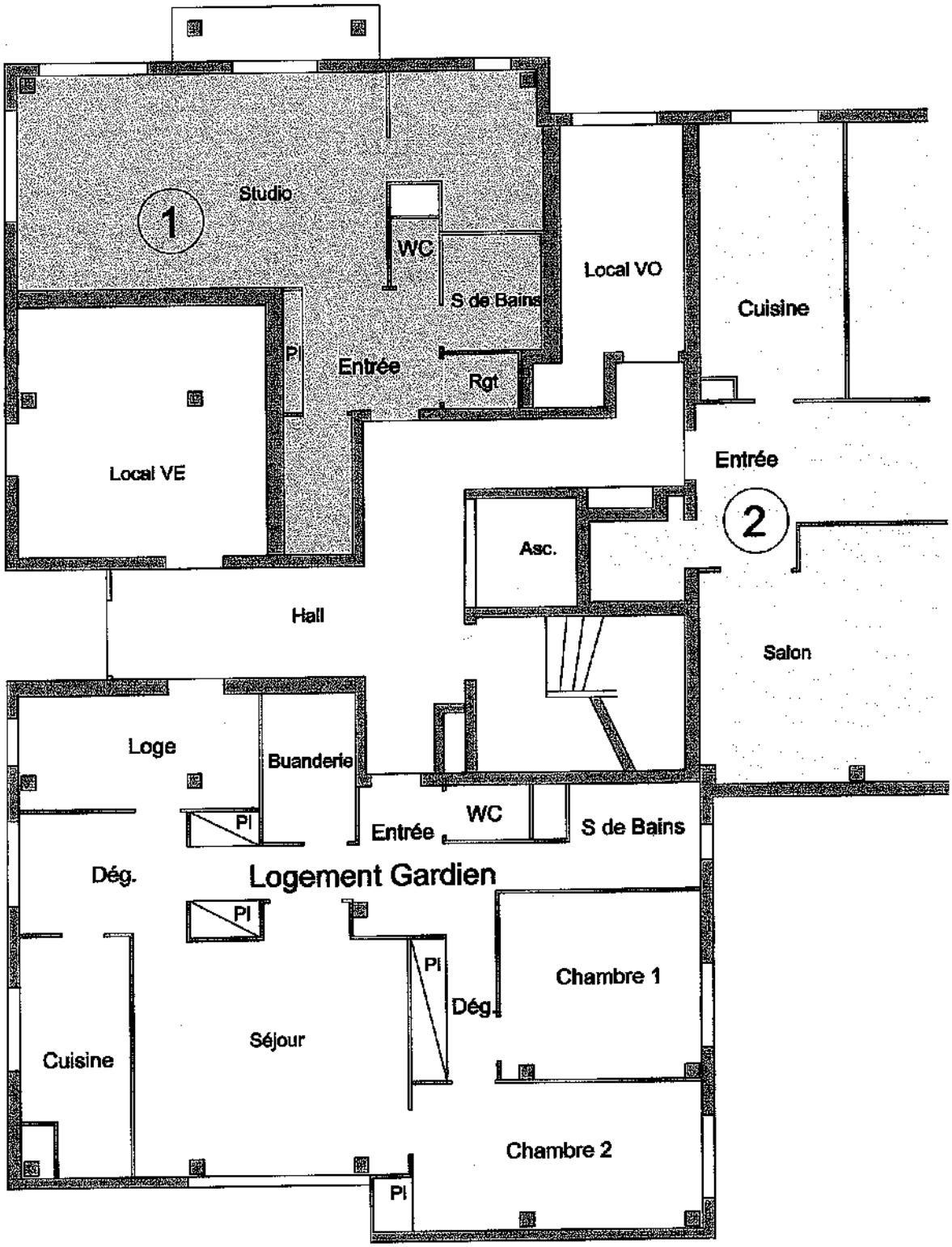
Jean-Mary GUERRAUD

Cabinet principal : 32, Rue des Ursulines - 77100 MEAUX
Tél : 01.64.34.03.23 - Fax : 01.64.34.93.70 - e-mail : cabinetguerraud@wanadoo.fr
Cabinet secondaire :
87, Rue Jean Jaurès - 77440 LIZY-SUR-OURCQ - Tél : 01-60-01-70.34 - Fax : 01.64.34.93.70
Permanence :
47, Rue Albert Mattar - 77400 CARNETIN - Tél : 01.64.30.00.37 - Fax : 01.64.34.93.70

DOSSIER : 6078 / 90453

DATE : JUIN 2009

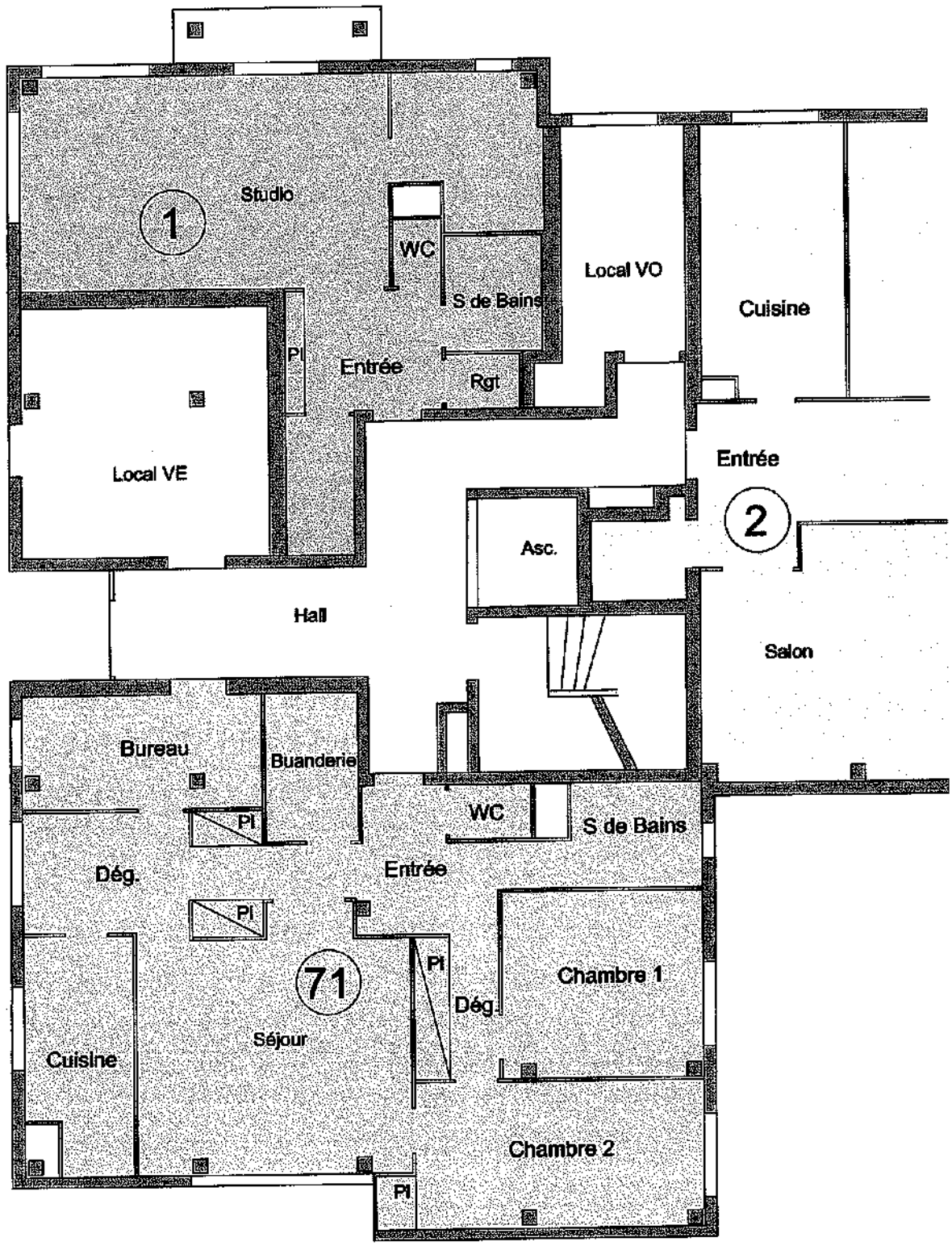
SITUATION ANCIENNE
BATIMENT A03.1
REZ DE CHAUSSEE
Echelle : 1/100



Partie commune

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet GUERRAUD
SELAS Géomètres Experts
32, rue des Ursulines
77100 MEAUX
Tél. : 01 64 34 03 23
N° d'inscription 85.003

SITUATION NOUVELLE
BATIMENT A03.1
REZ DE CHAUSSEE
Echelle : 1/100



Partie commune

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet GUERRAUD
SELAS Géomètres Experts
32, rue des Ursulines
77100 MEAUX
Tél. : 01 64 34 03 23
N° d'inscription 85.003

2491602
NC/ABR/MR

L'AN DEUX MILLE NEUF ,
LE VINGT SEPT NOVEMBRE
A TORCY (Seine et Marne), 4bis, rue de Paris, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Nicolas COCHET, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle «Jean-Michel TANQUERAY et Nicolas COCHET, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à TORCY (Seine et Marne), 4bis, rue de Paris.,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La copropriété dénommée LES RIVES DE MAUBUEE II, est représentée par le cabinet LAMY, Agence Marne la Vallée, 28 rue de Paris, 77420 CHAMPS SUR MARNE, syndicat des copropriétaires de ladite copropriété dont dépendent les biens et droits immobiliers sis à TORCY (77200), 2 à 8 rue de la Fontaine, dûment habilité à régulariser les présente en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 26 janvier 2009, résolution numéro 21, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

- Le cabinet LAMY est représenté par Madame Catherine QUEVA, directrice de l'agence.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Arnaud BAZIRE, Président Directeur Général de la Société LAMY, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 2 février 2009 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **LE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à torcy (seine-et-marne), Rue de l'Eau Vive et Rue de la, Fontaine.

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé :

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 26 janvier 2009 il a été décidé ce qui est ci-après littéralement rapporté:

« -résolution n°19 : Vente de la loge gardien pour le prix de 140 000€ (article 26).

L'assemblée générale décide de vendre la loge de la gardienne au prix de 125 000€ net vendeur. La vente ne deviendra définitive qu'après le délai de recours de l'article 42 de ma loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 24 copropriétaires sur 47 représentant 6667 voix sur 10000 voix conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 »

« - résolution n°20 : désignation d'un géomètre (article 24)

L'assemblée générale donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndic pour procéder à la nomination d'un géomètre dont la mission consistera à procéder aux mesurages et au calcul de la quote-part indivise des parties communes affectée au lot créée.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

*« - **résolution n°21 : désignation du notaire***

L'assemblée générale mandate le syndic pour missionner le notaire pour :

-réaliser le modificatif du règlement de copropriété

-rédiger l'acte de vente et l'état descriptif de division, les publier

- et en règle générale, effectuer toutes les diligences nécessaires à la régularisation des actes générées par le vote des résolutions ci-dessus. Tous les honoraires, les émoluments, débours et autres resteront à la charge du vendeur.

L'assemblée générale :

- donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndic afin de faire toutes les déclarations, signer tous acte, recevoir le produit de la vente et donner quittance.

-donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndicat pour faire effectuer tous les diagnostics rendus obligatoires avant la cession

-décide que le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux de la copropriété.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Une copie de ces assemblées est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à torcy (seine-et-marne), Rue de l'Eau Vive et Rue de la, Fontaine

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	31	« 2 Rue de la Fontaine »	00 ha 22 a 11 ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en QUARANTE SEPT (47) lots numérotés de

- 1 à 16 inclus dans le bâtiment A03.1
- 17 à 23 inclus dans le bâtiment B20.1
- 41 à 48 inclus dans le bâtiment B13.3
- 49 à 56 inclus dans le bâtiment B 17.1
- 57 à 64 inclus dans le bâtiment A01.3

Identification des lots

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au rez-de-chaussée gauche, un appartement type studio qui correspondant à une pièce principale comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quinze /dix millièmes (115 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au rez-de-chaussée face gauche, un appartement de type 4 correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent dix sept /dix millièmes (217 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au premier étage droit, un appartement de type 3d correspondant à un trois pièces comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent un /dix millièmes (201 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A03.1, ecalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 4d correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement, loggia/balcon.

Et les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A 0 3.1, escalier unique, au premier étage arrier droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement, balcon.

Et les deux cent vingt cinq /dix millièmes (225 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment AO3.1, escalier unique, au deuxième étage droit, un appartement de type 3d correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent trois /dix millièmes (203 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A03.1, au deuxième étage gauche, un appartement de type 4d correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia/balcon.

Et les deux cent trente deux /dix millièmes (232 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 2ème étage arrière droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

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

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 3d correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment AO3.1, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 4d correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia/balcon.

Et les deux cent trente trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A03.1, au troisième étage arrière droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

Et les deux cent vingt huit /dix millièmes (228 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment AO3.1, escalier unique, au quatrième étage droite, un appartement de type 3d correspondant à un trois pièces comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

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

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 4ème et 5ème étage gauche, un appartement de type 6dx correspondant à un appartement de six pièces principales comprenant :

- au 1er niveau : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle d'eau, wc, rangements, l'escalier intérieur d'accès au 2ème niveau, terrasse
- au 2ème niveau : une entrée, trois chambres, salle de bains, wc, le palier, rangements, vide de séjour, terrasse.

Et les trois cent cinquante huit /dix millièmes (358 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 4ème étage arrère droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

Et les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 5ème étage à droite, un appartement de type 3d correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 5ème étage arrière droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

Et les deux cent trente deux /dix millièmes (232 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix sept (17) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au rez-de-chaussée face, un appartement de type 4b correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent quinze /dix millièmes (215 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment B20.1,escalier unique, au premier étage droit, un appartement de type 4e correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement, loggia.

Et les deux cent trente trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix neuf (19) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 3b correspondant à un appartementde trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment B 20.1, escalier unique, au deuxième étage droit, un appartement de type 4e correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent trente quatre /dix millièmes (234 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 3b correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt cinq /dix millièmes (185 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au troisième étage droit, un appartement de type 4e correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent trente six /dix millièmes (236 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 3b correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt six /dix millièmes (186 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au rez-de-chaussée gauche, un appartement de type 3c correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt /dix millièmes (180 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante deux (42) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au rez-de-chaussée droit, un appartement de type 5b correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent cinquante deux /dix millièmes (252 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante trois (43) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au premier étage droit, un appartement de type 5d correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent soixante trois /dix millièmes (263 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante quatre (44) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 5c correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent cinquante huit /dix millièmes (258 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante cinq (45) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au deuxième étage droit, un appartement de type 5d correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent soixante cinq /dix millièmes (265 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante six (46) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 5c correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent soixante /dix millièmes (260 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante sept (47) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 5a correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements, terrasse.

Et les deux cent soixante deux /dix millièmes (262 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante huit (48) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au 3ème étage gauche, un appartement de type 5 correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements, terrasse.

Et les deux cent cinquante sept /dix millièmes (257 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante neuf (49) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type 3 correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent soixante neuf /dix millièmes (169 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au rez-de-chaussée droite, un appartement de type 2b correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les cent cinquante cinq /dix millièmes (155 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au premier étage droite, un appartement de 3a correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

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

Lot numéro cinquante deux (52) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 4f correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

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

Lot numéro cinquante trois (53) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au deuxième étage droite, un appartement de type 3a correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

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

Lot numéro cinquante quatre (54) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 4f correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent quarante /dix millièmes (240 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante cinq (55) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 3a correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante six (56) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 4f correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent quarante deux /dix millièmes (242 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante sept (57) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au rez-de-chaussée face, un appartement de type 2 correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent trente neuf /dix millièmes (139 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante huit (58) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au rez-de-chaussée droite, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent trente sept /dix millièmes (137 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante neuf (59) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au premier étage droite, un appartement de type 4c correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggias.

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

Lot numéro soixante (60) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au deuxième étage droite, un appartement de type 4c correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggias.

Et les deux cent vingt neuf /dix millièmes (229 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante deux (62) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quarante deux /dix millièmes (142 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante trois (63) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 4c correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, terrasses.

Et les deux cent trente et un /dix millièmes (231 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante quatre (64) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quarante trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif de division originaire

L'état descriptif originaire est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUN	OBSERVATIONS
1	A03.1	Uniq	RDC gauche	Appt. type studio	115	Sans changement
2	A03.1	uniq	RDCface gauche	Appt. type 4	217	Sans changement
3	A03.1	uniq	1er droite	Appt. type 3d	201	Sans changement
4	A03.1	uniq	1er gauche	Appt. type 4d	230	Sans changement
5	A03.1	uniq	1er arrière droite	Appt. type 4a	225	Sans changement
6	A03.1	uniq	2ème droite	Appt. type 3d	203	Sans changement
7	A03.1	uniq	2ème gauche	Appt. type 4d	232	Sans changement
8	A03.1	uniq	2ème arrière droite	Appt. type 4a	227	Sans changement
9	A03.1	uniq	3ème droite	Appt. type 3d	204	Sans changement
10	A03.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 4d	233	Sans changement
11	A03.1	uniq	3ème arrière droite	Appt. type 4a	228	Sans changement
12	A03.1	uniq	4ème droite	Appt. type 3d	206	Sans changement
13	A03.1	uniq	4e/5ème gauche	Appt. type 6dx	358	Sans changement
14	A03.1	uniq	4ème arrière droite	Appt. type 4a	230	Sans changement
15	A03.1	uniq	5ème droite	Appt. type 3d	208	Sans changement
16	A03.1	uniq	5ème arrière droite	Appt. type 4a	232	Sans changement
17	B20.1	uniq	RDC face	Appt. Type 4b	215	Sans changement
18	B20.1	uniq	1er droite	Appt. type 4e	233	Sans changement
19	B20.1	uniq	1er gauche	Appt. type 3b	184	Sans changement
20	B20.1	uniq	2ème droite	Appt. type 4e	234	Sans changement
21	B20.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 3b	185	Sans changement
22	B20.1	uniq	3ème droite	Appt. type 4e	236	Sans changement
23	B20.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 3b	186	Sans changement
41	B13.3	uniq	RDC gauche	Appt. type 3c	180	Sans changement
42	B13.3	uniq	RDC droite	Appt. type 5b	252	Sans changement

43	B13.3	uniq	1er droite	Appt. type 5d	263	Sans changement
44	B13.3	uniq	1er gauche	Appt. type 5c	258	Sans changement
45	B13.3	uniq	2ème droite	Appt. type 5d	265	Sans changement
46	B13.3	uniq	2ème gauche	Appt. type 5c	260	Sans changement
47	B13.3	uniq	3ème droite	Appt. type 5a	262	Sans changement
48	B13.3	uniq	3ème gauche	Appt. type 5	257	Sans changement
49	B17.1	uniq	RDC gauche	Appt. type 3	169	Sans changement
50	B17.1	uniq	RDC droite	Appt. type 2b	155	Sans changement
51	B17.1	uniq	1er droite	Appt. type 3a	181	Sans changement
52	B17.1	uniq	1er gauche	Appt. type 4f	239	Sans changement
53	B17.1	uniq	2ème droite	Appt. type 3a	182	Sans changement
54	B17.1	uniq	2ème gauche	Appt. type 4f	240	Sans changement
55	B17.1	uniq	3ème droite	Appt. type 3a	184	Sans changement
56	B17.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 4f	242	Sans changement
57	A01.3	uniq	RDC face	Appt. type 2	139	Sans changement
58	A01.3	uniq	RDC droite	Appt. type 2a	137	Sans changement
59	A01.3	uniq	1er droite	Appt. type 4c	227	Sans changement
60	A01.3	uniq	1er gauche	Appt. type 2a	141	Sans changement
61	A01.3	uniq	2ème droite	Appt. type 4c	229	Sans changement
62	A01.3	uniq	2ème gauche	Appt. type 2a	142	Sans changement
63	A01.3	uniq	3ème droite	Appt. type 4c	231	Sans changement
64	A01.3	uniq	3ème gauche	Appt. type 2a	143	Sans changement
				TOTAL	**10.000/ 10 000èmes**	

TABLEAU DES CHARGES

N° LOT	BAT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les coporpiétaires dans un même bâtiment	Charges particulères d'ascenseurs	Surface retenue (en m²) Pour l'eau froide Les vides-ordures Et leurs conduits
1	A03.1	115	115	0	39
2	A03.1	217	217	0	84
3	A03.1	201	201	151	76
4	A03.1	230	230	173	86
5	A03.1	225	225	169	84
6	A03.1	203	203	173	76
7	A03.1	232	232	197	86
8	A03.1	227	227	193	84
9	A03.1	204	204	184	76
10	A03.1	233	233	210	86
11	A03.1	228	228	205	84

12	A03.1	206	206	196	76
13	A03.1	358	358	351	132
14	A03.1	230	230	219	84
15	A03.1	208	208	208	76
16	A03.1	232	232	232	84
			Total Bât A03.1		
			3 549 /3 549èmes	**2 861/ 2 861èmes**	
17	B20.1	215	215		83
18	B20.1	233	233		91
19	B20.1	184	184		70
20	B20.1	234	234		91
21	B20.1	185	185		70
22	B20.1	236	236		91
23	B20.1	186	186		70
			Total Bât. B20.1 :		
			1 473 /1 473èmes		
41	B13.3	180	180		72
42	B13.3	252	252		101
43	B13.3	263	263		104
44	B13.3	258	258		101
45	B13.3	265	265		104
46	B13.3	260	260		101
47	B13.3	262	262		99
48	B13.3	257	257		97
			Total Bât. B13.3:		
			1 997 /1 997èmes		
49	17.1	169	169		66
50	B17.1	155	155		59
51	B17.1	181	181		69
52	B17.1	239	239		93
53	B17.1	182	182		69
54	B17.1	240	240		93
55	B17.1	184	184		69
56	B17.1	242	242		93

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- MME BEAUREPAIRE
- MME SECK
- MME ALVES
- MME ROMAIN
- MLLE BOUNET
- MR YUNUS SALLY
- MR RANDRIAHAMALEO
- MME HERARD

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- MME BEAUREPAIRE
- MME SECK
- MME ALVES
- MME ROMAIN
- MLLE BOUNET
- MR YUNUS SALLY
- MR RANDRIAHAMALEO
- MME HERARD

En conséquence, l'assemblée générale désigne :
- MME BEAUREPAIRE
- MME SECK
- MME ALVES
- MME ROMAIN
- MLLE BOUNET
- MR YUNUS SALLY
- MR RANDRIAHAMALEO
- MME HERARD

en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967,
et ce pour une durée d'un exercice comptable et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2009.

Vote sur la proposition - MME BEAUREPAIRE

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition - MR YUNUS SALLY

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition - MR RANDRIAHAMALEO

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition - MME HERARD

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale désigne :

- **MME BEAUREPAIRE**
- **MME SECK**
- **MME ALVES**
- **MME ROMAIN**
- **MLLE BOUNET**
- **MR YUNUS SALLY**
- **MR RANDRIAHAMALEO**
- **MME HERARD**

			Total Bât. B17.1 :		
			1 592/1 592èmes		
57	A01.3	139	139		52
58	A01.3	137	137		52
59	A01.3	227	227		85
60	A01.3	141	141		52
61	A01.3	229	229		85
62	A01.3	142	142		52
63	A01.3	231	231		85
64	A01.3	143	143		52
			Total Bât. A01.3 :		
		10000/10 000	**1 389/1 389èmes**		**3 784 m²**

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les copropriétaires entendant créer un lot à usage d'habitation qui portera le numéro 71 en privatisant la loge du gardien constituant une partie commune, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 26 janvier 2009, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 26 janvier 2009 dont la résolution n°14 est ci-après littéralement rapportée :

« -résolution n°19 : Vente de la loge gardien pour le prix de 140 000€ (article 26).

L'assemblée générale décide de vendre la loge de la gardienne au prix de 125 000€ net vendeur. La vente ne deviendra définitive qu'après le délai de recours de l'article 42 de ma loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 24 copropriétaires sur 47 représentant 6667 voix sur 10000 voix conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 »

« - résolution n°20 : désignation d'un géomètre (article 24)

L'assemblée générale donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndicat pour procéder à la nomination d'un géomètre dont la mission à procéder aux mesurages et au calcul de la quote-part indivise des parties communes affectée au lot créée.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

« - résolution n°21 : désignation du notaire

L'assemblée générale mandate le syndic pour missionner le notaire pour :
-réaliser le modificatif du règlement de copropriété
-rédiger l'acte de vente et l'état descriptif de division, les publier

-et en règle générale, effectuer toutes les diligences nécessaires à la régularisation des actes générées par le vote des résolutions ci-dessus. Tous les honoraires, les émoluments, débours et autres resteront à la charge du vendeur.

L'assemblée générale :

- donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndic afin de faire toutes les déclarations, signer tous acte, recevoir le produit de la vente et donner quittance.

-donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndicat pour faire effectuer tous les diagnostics rendus obligatoires avant la cession

-décide que le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux de la copropriété.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNE	OBSERVATION
1	A03.1	RDC	Appt. type studio	115	Sans changement
2	A03.1	RDC	Appt. type 4	217	Sans changement
3	A03.1	1er	Appt. type 3d	201	Sans changement
4	A03.1	1er	Appt. type 4d	230	Sans changement
5	A03.1	1er	Appt. type 4a	225	Sans changement
6	A03.1	2e	Appt. type 3d	203	Sans changement
7	A03.1	2e	Appt. type 4d	232	Sans changement
8	A03.1	2e	Appt. type 4a	227	Sans changement
9	A03.1	3e	Appt. type 3d	204	Sans changement
10	A03.1	3e	Appt. type 4d	233	Sans changement
11	A03.1	3e	Appt. type 4a	228	Sans changement
12	A03.1	4e	Appt. type 3d	206	Sans changement
13	A03.1	4e/5e	Appt. type 6dx	358	Sans changement
14	A03.1	4e	Appt. type 4a	230	Sans changement
15	A03.1	5e	Appt. type 3d	208	Sans changement
16	A03.1	5e	Appt. type 4a	232	Sans changement
71	**A03.1**	**RDC**	**Appt. (ancienne loge du gardien)**	**226**	**Nouveau lot**
17	B20.1	RDC	Appt. Type 4b	215	Sans changement
18	B20.1	1er	Appt. type 4e	233	Sans changement
19	B20.1	1er	Appt. type 3b	184	Sans changement
20	B20.1	2e	Appt. type 4e	234	Sans changement
21	B20.1	3e	Appt. type 3b	185	Sans changement

22	B20.1	3e	Appt. type 4e	236	Sans changement
23	B20.1	3e	Appt. type 3b	186	Sans changement
41	B13.3	RDC	Appt. type 3c	180	Sans changement
42	B13.3	RDC	Appt. type 5b	252	Sans changement
43	B13.3	1er	Appt. type 5d	263	Sans changement
44	B13.3	1er	Appt. type 5c	258	Sans changement
45	B13.3	2e	Appt. type 5d	265	Sans changement
46	B13.3	2e	Appt. type 5c	260	Sans changement
47	B13.3	3e	Appt. type 5a	262	Sans changement
48	B13.3	3e	Appt. type 5	257	Sans changement
49	B17.1	RDC	Appt. type 3	169	Sans changement
50	B17.1	RDC	Appt. type 2b	155	Sans changement
51	B17.1	1er	Appt. type 3a	181	Sans changement
52	B17.1	1er	Appt. type 4f	239	Sans changement
53	B17.1	2e	Appt. type 3a	182	Sans changement
54	B17.1	2e	Appt. type 4f	240	Sans changement
55	B17.1	3e	Appt. type 3a	184	Sans changement
56	B17.1	3e	Appt. type 4f	242	Sans changement
57	A01.3	RDC	Appt. type 2	139	Sans changement
58	A01.3	RDC	Appt. type 2a	137	Sans changement
59	A01.3	1er	Appt. type 4c	227	Sans changement
60	A01.3	1er	Appt. type 2a	141	Sans changement
61	A01.3	2e	Appt. type 4c	229	Sans changement
62	A01.3	2e	Appt. type 2a	142	Sans changement
63	A01.3	3e	Appt. type 4c	231	Sans changement
64	A01.3	3e	Appt. type 2a	143	Sans changement
			TOTAL	**10.226/ 10.226ème**	

DESIGNATION DU LOT CREE :

Lot numéro soixante et onze (71) :

Dans le bâtiment A03.1, au rez-de-chaussée, accès depuis le hall des parties communes, porte à droite, un appartement comprenant : entrée, wc, salle de bains, dégagement avec placard, deux chambres dont un avec placard, séjour, cuisine, dégagement avec placards, bureau, buanderie.

Et les deux cent vingt six/dix millièmes (126/10.226èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il est précisé que les tantièmes affectés à ce lot ont été calculés pour un lot à usage d'habitation.

N° LOT	BAT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	Charges particulières d'ascenseurs	Surface retenue (en m²) Pour l'eau froide Les vides-ordures Et leurs conduits
1	A03.1	115	115	0	39
2	A03.1	217	217	0	84
3	A03.1	201	201	151	76
4	A03.1	230	230	173	86
5	A03.1	225	225	169	84
6	A03.1	203	203	173	76
7	A03.1	232	232	197	86
8	A03.1	227	227	193	84
9	A03.1	204	204	184	76
10	A03.1	233	233	210	86
11	A03.1	228	228	205	84
12	A03.1	206	206	196	76
13	A03.1	358	358	351	132
14	A03.1	230	230	219	84
15	A03.1	208	208	208	76
16	A03.1	232	232	232	84
71	**A03.1**	**226**	**226**	**0**	**79**
			Total Bât A03.1		
			3 775 / 3 775èmes	**2 861/2 861èmes**	
17	B20.1	215	215		83
18	B20.1	233	233		91
19	B20.1	184	184		70
20	B20.1	234	234		91
21	B20.1	185	185		70
22	B20.1	236	236		91
23	B20.1	186	186		70
			Total Bât. B20.1 :		
			1 473/1 473èmes		
41	B13.3	180	180		72
42	B13.3	252	252		101
43	B13.3	263	263		104
44	B13.3	258	258		101
45	B13.3	265	265		104

46	B13.3	260	260		101
47	B13.3	262	262		99
48	B13.3	257	257		97
			Total Bât. B13.3:		
			1997/ 1 997èmes		
49	B17.1	169	169		66
50	B17.1	155	155		59
51	B17.1	181	181		69
52	B17.1	239	239		93
53	B17.1	182	182		69
54	B17.1	240	240		93
55	B17.1	184	184		69
56	B17.1	242	242		93
			***Total Bât. B17.1* :**		
			1 592 /1 592èmes		
57	A01.3	139	139		52
58	A01.3	137	137		52
59	A01.3	227	227		85
60	A01.3	141	141		52
61	A01.3	229	229		85
62	A01.3	142	142		52
63	A01.3	231	231		85
64	A01.3	143	143		52
			Total Bât. A01.3 :		
		10.226/ 10.226 èmes	**1 389 /1 389èmes**		**3 863**

ORIGINE DE PROPRIETE

Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété a été établi suivant acte reçu par Maître DOUMEIZEL, Notaire à TORCY le 28 septembre 1978, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 23 octobre 1978, volume 6937 numéro 1.

Suivi d'un dépôt de pièces en date du 29 juin 1994 constatant un additif audit règlement de copropriété, reçu par Maître TANQUERAY, Notaire à TORCY, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 12 juillet 1994 volume 1994P numéro 7731.

Du chef de la SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE

L'ensemble immobilier dénommé «LES RIVES DE MAUBUEE II », appartient à la S.A. HLM TRAVAIL ET PROPRIETE, savoir :

- **Les constructions** pour les avoir fait édifier en vertu du permis de construire sus-énoncé.

- **Et le terrain** au moyen de l'acquisition que ladite société en a faite du :

GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION « PARTITION III – GROP III » Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'Ordonnance du 23 septembre 1967, ayant son siège social à PARIS (75015) 4 Place Raoul Dautry, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 75 C 112

Suivant acte reçu par Maître DOUMEIZEL notaire à TORCY le 28 septembre 1978.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal toutes taxes comprises de UN MILLION HUIT CENT SEPT MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE FRANCS ET CINQ CENTIMES qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 23 octobre 1978 volume 6936 numéro 12.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes , à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jean-Michel TANQUERAY et Nicolas COCHET, Notaires associés à TORCY (Seine et Marne), 4bis, rue de Paris. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur dix-neuf pages.

Comprenant **Paraphes**
- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Mademoiselle Anne BRIENT, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

AFFAIRE : [redacted] – [redacted] – [redacted]
SAISIE IMMOBILIERE

DIRE

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

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

SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS
Maître Jean-Charles NEGREVERGNE
6 rue Aristide Briand
77100 TORCY

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 modificatif

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


FACE ANNULEE

CAHIER DES CHARGES - PREMIERE TRANCHE

S O M M A I R E

TITRE I

. Conditions générales

TITRE II

. Obligations d'EPAmarne

TITRE III

. Obligations du Groupement

Chapitre I Dispositions générales

Chapitre II Obligations relatives au terrain

Chapitre III Obligations du Groupement relatives aux aménagements d'infrastructures

Chapitre IV Obligations du Groupement relatives à certains équipements de superstructures

Chapitre V Obligations du Groupement relatives aux travaux

TITRE IV

. Dispositions particulières relatives à la réalisation des équipements publics.

TITRE I

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I

OBJET DU PRESENT CAHIER

Le présent cahier des charges est annexé à la convention particulière définissant les modalités de cession des terrains de la première tranche de l'unité B et C des Coteaux de Maubuée.

Il détermine en particulier les obligations et prescriptions techniques à la charge du Groupement.

Il a été établi sur la base du cahier des charges annexé à la Convention type signée entre EPAmarne et le Groupement, le 23 juin 1975.

ARTICLE 2

MODIFICATION

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges feront loi entre EPAmarne et le Groupement. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'accord d'EPAmarne et du Groupement.

ARTICLE 3

DESIGNATION

Le terrain sur lequel porte la première tranche de l'unité B et C des Coteaux de Maubuée, représente y compris l'emprise des équipements publics, une superficie totale de 4 ha 37 a 80 ca à prendre dans deux parcelles désignées ci-dessous.

SITUATION		CADASTRE	
Commune	Lieudit	Section	Numéro
TORCY		D	737 p 786 p

P : partie

ARTICLE 4

SITUATION DES TERRAINS DE L'UNITE C

Partie la plus à l'est, elle présente une forme très homogène, une orientation Sud, Sud-Ouest avec en bordure le CD 128 et une surface relativement plate.

La fourchette d'altitude est de 96 m à 100 m NGF.

ARTICLE 5

MODIFICATIONS DE DETAIL DANS L'ASSIETTE DU TERRAIN CEDE

Jusqu'à réalisation intégrale de l'ensemble des travaux de viabilité et des équipements publics prévus pour chaque tranche de l'opération, le Groupement s'engage à accepter toute modification de détail à la délimitation du terrain cédé, pouvant entraîner une augmentation ou une diminution de la superficie du terrain, sans que ces modifications puissent nuire à l'utilisation du terrain pour le programme prévu.

Ces modifications ne pourront provoquer une révision du prix convenu et le Groupement sera tenu de souscrire à tout acte de régularisation qui pourrait être nécessaire, notamment en vue de la publicité foncière. Les frais résultant de ces modifications sont à la charge du demandeur.

ARTICLE 6

DELAIS D'EXECUTION

6.1. Le Groupement s'engage à respecter les délais d'exécution conformément à l'échéancier annexé à la convention particulière de cession.

6.2. Le Groupement devra présenter à EPAmarne la demande de permis de construire ou le projet de déclaration préalable à l'exécution des travaux, au plus tard 3 mois avant la mise à disposition du terrain.

6.3. Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongée d'une durée égale à celle durant laquelle le Groupement a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Groupement.

Les difficultés de financement, à l'exclusion de celles concernant les financements publics ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

6.4. La cession pourra être résolue de plein droit par décision d'EPAmarne notifiée par acte d'huissier, et sous délai d'un mois après un commandement d'exécution resté sans effet, en cas de dépassement du programme prévu à la convention particulière de cession, non autorisé par l'EPAmarne ou en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

Le Groupement aura droit, en contre-partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

1) - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles.

2) - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée, évaluée au jour de leur réalisation sans actualisation.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert d'EPAmarne étant l'administration des Domaines, celui du Groupement pouvant (si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation) être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'EPAmarne.

Tous les frais sont à la charge du Groupement.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, lorsque les bâtiments seront mis en chantier après versement par le Crédit Foncier, par le Sous-Comptoir des Entrepreneurs ou par la Caisse des Prêts H.L.M., de la première tranche du prêt consenti au titre de démarrage ou de préfinancement .

ARTICLE 7

DEFINITION DES LIENS ENTRE GROUPEMENT, ARCHITECTES, ET BUREAUX D'ETUDES

Le Groupement a inséré au dossier de réponse remis à l'EPAmarne, les copies du protocole d'accord ou des contrats passés entre le Groupement, les architectes et les bureaux d'études dont il s'est assuré le concours. Il présentera les contrats signés à l'EPAmarne.

Toute modification dans la mission de ces hommes de l'Art et techniciens ainsi que leur remplacement ou encore le concours d'un nouvel architecte ou bureau d'études ou d'un autre technicien, devra être soumise à l'accord préalable d'EPAmarne.

Copies des avenants aux conventions existantes ou de toute convention nouvelle lui seront remises dans les huit jours de la signature.

ARTICLE 8

DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE A EPAMARNE

Par décret n° 72.770 du 17 août 1972, EPAmarne a été chargé de procéder à toutes opérations de nature à faciliter l'aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (article 2).

a) *Infrastructure* :

Dans le cadre de cette mission générale, EPAmarne a été chargé par l'Etat, Ministère de l'Equipement, qui lui a délégué à cet effet la maîtrise d'ouvrage, de réaliser les infrastructures primaires de voirie dans la Ville Nouvelle.

b) *Superstructure* :

Le S.C.A. (Syndicat Communautaire d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée - Val Maubuée) a délégué la maîtrise d'ouvrage de ces équipements à EPAmarne, conformément à la convention passée le 26 Avril 1973 prise en application des dispositions du décret n° 71 896 du 27 octobre 1971 et de la convention type annexée à ce décret.

ARTICLE 9

COLLABORATION ENTRE LE GROUPEMENT ET EPAMARNE

9.1. EPAmarne aura accès aux plans et documents techniques de toute nature, qu'il lui sera nécessaire de consulter pour vérifier que les différentes clauses tant du présent cahier des charges que de l'ensemble des conventions, contrats ou autorisations administratives liant le Groupement et la puissance publique sont respectées.

9.2. Le Groupement s'engage à communiquer à EPAmarne d'une façon générale tous les plans et documents qui seraient de nature à apporter des précisions utiles, sans préjudice de ceux qu'EPAmarne pourrait en outre exiger du Groupement, en fonction des demandes des Administrations concernées.

9.3. Le Groupement s'engage à ce que les documents figurant dans les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables à la construction et qui seront communiqués à EPAmarne préalablement à leur dépôt officiel, soient conformes aux plans approuvés par EPAmarne.

9.4. L'EPAmarne aura accès au chantier et aura toute liberté et toute facilité pour procéder aux relevés statistiques et topographiques qu'il estimera nécessaires. EPAmarne s'interdit de donner tout ordre aux entreprises sur les chantiers.

9.5. Le Groupement communiquera à EPAmarne le double des pièces adressées à la Direction Départementale de l'Equipement concernant les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables à la construction ainsi que les demandes de financement, les déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement des bâtiments d'habitation.

9.6. Le Groupement s'engage à communiquer périodiquement à EPAmarne ou à toute personne morale dûment mandatée, les renseignements statistiques qui lui seront demandés concernant :

- Les caractéristiques des logements construits par ses soins,
- Le rythme de leur commercialisation,
- Les caractéristiques des occupants de ces logements.

Le contenu précis de ces renseignements et les modalités de transmission seront définis ultérieurement par EPAmarne, en liaison avec les organismes intéressés.

EPAmarne s'engage à ce qu'aucun renseignement concernant une opération particulière ne soit diffusé, sans l'accord express du Groupemer

ARTICLE 10

OBLIGATION DES SOUS-ACQUEREURS ET LOCATAIRES

En cas de vente, partage, location par le Groupement du terrain cédé avant exécution des programmes prévus, dans les conditions déterminées à l'article 28 ci-dessous, les cahiers des charges annexés à ces actes de vente ou de location devront être soumis à l'agrément d'EPAmarne.

Ces cahiers des charges devront obligatoirement comporter une clause prévoyant les délais dans lesquels l'acquéreur, le locataire, ou l'attributaire sera tenu sous peine de résolution de plein droit de la vente, de la location ou de l'attribution à la requête du Groupement de déposer son projet de construction ou d'aménagement et édifier ou achever les constructions prévues, de manière à respecter les obligations imposées au présent cahier des charges.

TITRE II

OBLIGATIONS D'EPAMARNE

ARTICLE 11

OBLIGATIONS D'EPAMARNE

EPAmarne sera tenu à toutes garanties ordinaires et de droit.

Il subroge le Groupement dans tous ses droits ou actions de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

ARTICLE 12

BORNAGE

EPAmarne procédera préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. Il se réserve le droit d'effectuer cette opération en deux temps, dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers, empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façade. Dans ce cas, il fera procéder au bornage ou au piquetage de chacun des sommets de la parcelle. Les sommets ainsi piquetés seront doublés par un second piquet rejeté à une distance connue (2 à 4 m) sur la limite séparative.

Dès achèvement des travaux de voirie ou réseaux en bordure du terrain EPAmarne fera mettre en place les bornes définitives en façade de parcelles.

Le Groupement pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement, acte de cette opération ; d'autre part, le Groupement aura un délai d'un mois à dater du jour de la signature de l'acte authentique de cession pour adresser à EPAmarne toute réclamation concernant la non conformité des dimensions ou de la surface du terrain borné avec le plan qui a été joint à l'acte de cession. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue par l'EPAmarne, le Groupement faisant sa perte ou son profit des manques ou des excédents de surface qui pourraient exister.

Le Groupement sera responsable de la conservation des bornes et des piquets qui pourraient être placés au préalable, et notamment des bornes du canevas topographique, à dater du jour de la signature de l'acte de cession ou du jour où il pénètrera sur les lieux si l'autorisation lui en était donnée avant la signature de l'acte authentique. Les bornes non conservées seront réimplantées aux frais du Groupement.

Cependant, si l'implantation d'une ou de plusieurs bornes provoquait une gêne certaine à l'utilisation normale du terrain, le Groupement devrait le notifier à EPAmarne qui s'engage à la faire déplacer.

ARTICLE 13

TRAVAUX A LA CHARGE D'EPAMARNE

A) - *VOIRIE, RESEAUX DIVERS*

EPAmarne s'engage à réaliser lui-même ou à faire réaliser à l'extérieur du périmètre des terrains cédés, la desserte en voirie et réseaux divers, ainsi que certains réseaux implantés à l'intérieur du périmètre, qui feront l'objet d'une servitude.

Les remises en état des sols sont à la charge d'EPAmarne.

A.1. Voirie

EPAmarne réalisera ou fera réaliser :

a) Voirie primaire Nord (V.P.N.)

b) Voie primaire ouest (V.P.O.)

c) Voie Y.7 : ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire

d) Voie X.10 : ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire

e) Voie X.6 : (liaison organique) ouverture avant la fin 1976 en phase provisoire.

Pour X.6, les raccordements des voies tertiaires seront réalisés par EPAmarne jusqu'en limite d'emprise du terrain d'assiette de l'opération au fur et à mesure de son utilisation.

Les aménagements définitifs de voie X.6 comprenant notamment les aménagements qualitatifs, seront réalisés par EPAmarne, lorsque les travaux des îlots riverains réalisés par le Groupement seront en voie d'achèvement.

A.2. Réseaux

. *Assainissement*

EPAmarne réalisera :

- Un ensemble de collecteurs eaux usées et eaux pluviales périphériques à l'opération et dont les tracés se situent le long des voies X.6, X.10, CD 128 et V.P.N. Les collecteurs eaux usées et eaux pluviales sont réalisés sous X.10 et le CD 128.

- Les plans d'eau permettant la régulation de l'écoulement des eaux pluviales désignés sous le nom de plan d'eau III et plan d'eau IV.

EPAmarne réalisera également la chambre de dessablement implantée au nord de l'opération, le long de la V.P.N.

EPAmarne réalisera les branchements des collecteurs EU et EP tertiaires à l'intérieur des emprises de X.6.

. *Eau potable*

EPAmarne réalisera les conduites du réseau haut service sous X.6 et X.10.

En ce qui concerne la voie X.6, EPAmarne réalisera les branchements des conduites tertiaires à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6 jusqu'à la limite du terrain d'assiette. La pression d'alimentation sera de 6 ou 7 bars au niveau des conduites.

. *Electricité*

EPAmarne réalisera le réseau moyenne tension implanté le long des voies X.6, X.10 et CD 128, ainsi que les branchements des réseaux tertiaires à l'intérieur des emprises de la voie X.6.

. *Gaz*

Sans objet.

. *Téléphone (conduites multitubulaires)*

EPAmarne réalisera le Génie Civil des réseaux (chambres de tirage, fourreaux) sous les voies X.6, Y.7, X.10, CD 128 et les branchements des réseaux tertiaires à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6.

. *Télédistribution*

EPAmarne réalisera les équipements nécessaires aux liaisons bidirectionnelles et unidirectionnelles sous les voies X.6, X.10, CD 128, les branchements à l'intérieur de l'emprise de la voie X.6 ainsi que les liaisons bidirectionnelles à l'intérieur des terrains cédés qu'EPAmarne jugera utile de réaliser.

. *Chauffage urbain*

Sans objet.

B) - *ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES*

EPAmarne réalisera :

- les aménagements de superstructures (mobilier urbain, arrêts d'autobus) et les aménagements qualitatifs des voies X.6, X.10 et CD 128

- les aménagements des abords du plan d'eau III.

- l'aménagement des parois verticales des berges du plan d'eau n° IV et l'aménagement des abords de ce même plan d'eau, d'une part sur la partie adjacente à la V.P.N., d'autre part sur la partie adjacente à X.6.

- certains mouvements de sol en bordure de la V.P.N. tels qu'ils figurent au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours. Ces mouvements de sol restant à une cote inférieure à la cote définitive des aménagements à réaliser par le Groupement.

C) - *AIRES DE STATIONNEMENT*

EPAmarne réalisera des aires de stationnement destinées aux visiteurs des équipements et espaces publics implantés en bordure du CD 128, X.10 et X.6. Ces aires de stationnement implantées en surlargeur de la chaussée sont limitées aux emplacements définis dans le dossier 4, du dossier de consultation. Les aires de stationnement ne viendront pas en déduction des places de stationnement dont la réalisation est imposée au Groupement.

TITRE III

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 14

DISPOSITIONS GENERALES

Le Groupement s'engage à :

- accepter sans réserve la forme et la configuration des terrains cédés.

- prendre possession des parcelles qui lui sont cédées dans l'état où elles se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie ni réserve concernant l'état du sol et du sous-sol, sauf à être conforme au plan 411 du dossier de concours.

- édifier les constructions suivant les dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiennent lieu. L'affectation des constructions devra être conforme au permis de constuire.

- supporter sans indemnité toutes les servitudes et passages de canalisations nécessaires à la desserte des terrains voisins de l'opération.

- respecter, dans la mesure où elles ne seraient pas reprises dans le présent cahier des charges, les dispositions contenues dans le volume 2, programme et objectifs du dossier de consultation pour l'opération "Côteaux de Maubuée" 2ème et 3ème phases.

ARTICLE 15

DISPOSITIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Sur les terrains cédés, le Groupement s'engage à réaliser les ouvrages et équipements, à l'exclusion des équipements publics visés à l'article IV de la convention de cession, mis à sa charge par le dossier de consultation 2ème phase et ses propositions faites dans le cadre de la consultation (2ème et 3ème phases) et acceptées par EPAmarne. Les constructions seront de qualité égale à celles prévues dans ces propositions.

ARTICLE 16

CONTROLE DES AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Avant toute étude, le Groupement devra se mettre en rapport avec les services techniques de l'EPAmarne, qui lui préciseront les emplacements exacts et les conditions techniques des branchements sur les réseaux publics.

L'étude des réseaux devra être menée en liaison avec les concessionnaires des services publics concernés.

Afin de permettre en particulier à EPAmarne de préciser les points de piquage des réseaux, le Groupement devra communiquer pour visa à l'EPAmarne, en principe avant de procéder à l'appel d'offres en tout cas au moins 15 jours avant le début des travaux, un dossier technique complet des voies et réseaux dont la réalisation lui incombe.

En vue de faciliter l'archivage et la cohérence des différents dossiers, le Groupement se rapprochera des services techniques d'EPA-marne pour connaître la définition et la présentation type des dossiers techniques.

Ces dossiers devront comporter :

- plans côtés des voies,
- profil en long,
- profil en travers et coupes,
- plans des fourreaux et réseaux passant sous ces voies et latéralement,
- plans de ramassage des ordures ménagères,
- un devis technique complet définissant la nature et la composition des ouvrages à réaliser,
- notes de calcul dans le cas des réseaux.

ARTICLE 17

PLANS DE RECOLEMENT

Les plans de recolement des réseaux et d'ouvrages seront établis à la diligence et pour le compte du Groupement, conformément aux dispositions de l'article 1.3.3. du cahier des prescriptions de chantier (annexé au présent cahier des charges).

ARTICLE 18

OBLIGATION D'ENTRETIEN DES OUVRAGES AMENAGEMENTS ET ESPACES LIBRES

L'entretien des ouvrages, aménagements et espaces libres à usage public non classés est à la charge du propriétaire du sol.

A défaut par le Groupement ou ses ayants-cause d'assurer le bon état d'entretien et de conservation des ouvrages, aménagements et espaces libres, EPAmarne, la collectivité publique ou leurs concessionnaires pourront y procéder aux frais risques et périls du Groupement, après mise en demeure par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet dans un délai d'un mois. En cas de contestation, l'autorisation pourra être donnée par simple ordonnance de référé.

ARTICLE 19

DROITS ET TAXES

Le Groupement supportera les charges, droits et taxes de toutes natures grevant le terrain cédé ou les ouvrages réalisés sur ledit terrain jusqu'à leur remise éventuelle aux collectivités locales.

ARTICLE 20

OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Le Groupement ou ses membres devront insérer dans les actes de cession à des tiers, l'obligation de maintenir aux locaux leur affectation. Au cas où ils auraient l'intention d'y apporter une modification, ils devront en informer EPAmarne ou l'organisme qui lui sera substitué, deux mois à l'avance, en vue de recueillir son autorisation, laquelle pourrait être refusée compte tenu du caractère des constructions ou des lieux avoisinants ou encore des dispositions du projet d'aménagement.

ARTICLE 21

ASSURANCES

Le Groupement devra à tout moment, sur simple demande d'EPAmarne, justifier de l'existence d'assurances en cours sur la totalité des ouvrages garantissant sa responsabilité civile et sa responsabilité professionnelle ainsi que celles de ses membres et celles des architectes, bureaux d'études, entrepreneurs et techniciens dont il se sera assuré le concours.

ARTICLE 22

PUBLICITE

EPAmarne se réserve l'exclusivité de la publicité sur les parties publiques ou classables de l'opération ainsi que sur les clôtures de chantier. Des autorisations à titre gratuit pourront cependant être données pour la publicité ayant trait à la commercialisation des ouvrages de l'opération elle-même tels qu'ils sont énumérés et décrits dans les différents documents contractuels.

La publicité établie en bordure des espaces publics ou classables devra recevoir l'accord préalable d'EPAmarne.

La publicité des logements ou ouvrages à commercialiser par le Groupement bénéficiant de la publicité générale faite au titre de la Ville Nouvelle, le Groupement est tenu d'apporter sous forme de fond de concours une participation forfaitaire à l'action publicitaire qui sera mise en place par EPAmarne. Cette participation qui sera exigée au début de chaque année pour l'ensemble des réalisations mises en chantier l'année précédente, est fixée à Fr 1,-- par mètre carré de surface hors oeuvre de logements, commerces et bureaux ; cette somme sera utilisée en concertation avec le Groupement.

ARTICLE 23

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Outre ses responsabilités civiles et pénales générales, le Groupement sera responsable du respect des dispositions légales et réglementaires concernant la protection contre l'incendie. Les projets du Groupement devront en particulier recevoir l'accord préalable des Services de la Protection Civile.

ARTICLE 24

TENUE GENERALE

Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été autorisés par le permis de construire. Dans chaque immeuble, le règlement d'occupation devra prévoir, en particulier, l'interdiction de séchage du linge aux fenêtres et sur les balcons. Aucun dépôt de boue, déchets, immondices ou ordures ne sera toléré à l'intérieur des terrains cédés au Groupement ni sur les terrains voisins.

Le Groupement s'interdit de sous-louer, sans l'agrément d'EPAmarne, pour publicité ou affichage, ou d'employer lui-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des bâtiments non expressément affecté à usage commercial ou professionnel, sauf pour les besoins de sa publicité promotionnelle concernant l'opération en cours de réalisation.

Les aménagements commerciaux extérieurs ne pourront être réalisés que conformément aux dispositions du plan masse général approuvé par EPAmarne.

De plus, une harmonie devra être établie entre les aménagements des terrains cédés et les abords des terrains voisins qui ne sont pas à la charge du Groupement ainsi qu'entre les principales circulations de piétons. EPAmarne assurera la coordination nécessaire.

Le Groupement proposera à EPAmarne qui la soumettra à l'accord des collectivités locales intéressées toute dénomination et numérotation de voies et places.

Les éléments du mobilier urbain devront être agréés par l'EPAmarne.

ARTICLE 25

RESERVATION DES LOGEMENTS

Le Groupement s'engage à louer, par priorité dans la limite de 15 % des logements H.L.M. locatifs construits et de 15 % pour les autres

catégories de logements locatifs construits, à des familles désignées par EPAmarne ou la personne morale que celui-ci se substituerait, appartenant à l'une des catégories ci-après :

- familles expropriées dans le cadre des opérations d'aménagement de la Ville Nouvelle,

- fonctionnaires, agents et ouvriers assurant le fonctionnement des services publics desservant la Ville Nouvelle,

- travailleurs indépendants, artisans ou salariés d'entreprises installés ou désirant s'installer dans la Ville Nouvelle.

Dans ce dernier cas, l'EPAmarne utilisera ce droit de réservation de préférence en faveur des salariés d'entreprises acceptant en contrepartie d'affecter directement ou indirectement au Groupement la contribution patronale au titre du 1 %.

A cet effet, le Groupement accordera à EPAmarne ou à ses ayants-cause pendant un délai de six mois à compter de la notification des conditions de location un droit de réservation en faveur des candidats bénéficiant des priorités ci-dessus énoncées, dans la limite de 15 % des logements de chaque tranche.

Le pourcentage défini aux alinéas ci-dessus pourra être, à la demande d'EPAmarne, porté à 40 % pour les programmes de logements réalisés par le Groupement qui ne sont pas assujettis aux dispositions de l'arrêté du Ministère de l'Equipement et du Logement du 1er octobre 1968.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS RELATIVES AU TERRAIN

ARTICLE 26

SERVITUDES GENERALES

1) Le Groupement sera tenu de subir sans indemnité (à l'exception des dommages et intérêts pour dégradation ou majoration du coût des travaux qui en résulteraient pour le Groupement) toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'assainissement, d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, etc... telles qu'elles sont réalisées par l'EPAmarne (ou toute personne morale qu'il se substituerait pour la réalisation de travaux d'aménagement), la collectivité publique ou ses concessionnaires et dont la mise en place pourrait se révéler nécessaire pour permettre l'équipement de l'opération.

2) Le Groupement supportera notamment sur sa parcelle les talus techniques existants ou projetés (déblais ou remblais) des voiries secondaires, la limite parcellaire étant fixée en limite de plateforme. Ces talus sont définis au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours.

Le Groupement aura toute latitude pour remodeler le talus technique sous réserve de ne pas augmenter la pente du talus technique initial. Il devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter ultérieurement pour lui ou les utilisateurs des bâtiments qu'il aura édifiés.

Le Groupement n'aura pas à effectuer d'autres aménagements que ceux définis au plan n° 4.5.2.3. du dossier de concours.

3) Le Groupement ou ses ayants-cause devront souffrir l'apposition dans l'intérêt général, sur leurs clôtures ou immeubles de plaques ou de panneaux de signalisation prescrits par la collectivité locale, l'administration ou EPAmarne suivant le modèle fixé par ces derniers. Aucune indemnité ne leur sera due à ce titre.

4) Ils ne pourront s'opposer davantage à l'installation au long ou devant les parties privatives, de candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation, poteaux ou panneaux indicateurs et généralement de tout mobilier urbain et de toute installation d'intérêt général.

5) Le Groupement et ses ayants-droit seront tenus d'accorder gratuitement pendant les dix premières années, sur les terrains cédés par EPAmarne, les servitudes de vue et de prospect nécessaires à la réalisation des bâtiments dont la construction serait autorisée sur les terrains limitrophes des terrains cédés et ce, quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.

5) Servitudes de passage public : le Groupement s'engage à consentir toute servitude de passage public à l'intérieur des terrains cédés.

ARTICLE 27

SERVITUDES PARTICULIERES

L'ensemble de la zone est grevé d'un certain nombre de servitudes existantes et futures.

1) - *Servitudes liées à la voirie et aux cheminements divers*

- *Voirie primaire nord* :

Il devra respecté par rapport au bord de la plate-forme, une servitude non habitandi de 50 mètres, dont 25 mètres non aedificandi. L'ensemble de cette zone devra être paysagé.

- *Voie Y.7* :

La servitude non habitandi est de 20 mètres à partir du bord de la plate-forme dont 10 mètres non aedificandi.

L'ensemble de cette zone devra être paysagé.

- *Plan d'eau n° 4* (cf *dossier 4, note 454.1*)

La cote des plus hautes eaux atteindra 73,25 mètres. Il en résulte une servitude sur le terrain qui pourra être libérée par remblaiement des terrains situés en-dessous de cette cote. Il devra être réservé un passage public pour les cyclistes, piétons et cavaliers dont la largeur minimale sera de huit mètres.

- *Voie X.6 - CD 128 - X.10*

Aucune servitude particulière autre que celles résultant de l'aménagement de ces voies (profils en long et profils en travers), ne grève le terrain.

2) - *Prescriptions relatives à la préservation des espaces boisés*

Les bouquets d'arbres et boisements devront être d'une manière générale préservés dans la plus large mesure du possible.

Il en est de même pour les arbres isolés, le Groupement devant s'attacher à les conserver.

3) - *Servitudes de réseaux - Conduites d'eau*

Sous le chemin rural n° 3 qui est déclassé, il existe une canalisation de diamètre Ø = 500 destinée à l'alimentation en eau du syndicat des eaux du Plessis-Trevise Pontault-Combault.

Cette servitude est une donnée du concours. Elle ne pourra être supprimée que si le Groupement réalise à ses frais le déplacement de la conduite qui devra se raccorder, aux limites de l'opération, au tracé actuel.

- *Feeder gaz* :

Le terrain d'assiette de l'unité C était grevé d'une servitude de passage d'une conduite de gaz haute pression de Ø 500 avec zone non aedificandi de ± 20 mètres de part et d'autre de son axe. Cette conduite a été déviée le long du CD 128 x X.10. Néanmoins, le Groupement aura à sa charge l'enlèvement de l'ancienne conduite dans les parties qui feront l'objet de construction.

ARTICLE 28

VENTE, PARTAGE, LOCATION DU TERRAIN CEDE

Le terrain ne pourra être vendu par un des membres du Groupement qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions, prévus au présent cahier des charges et après paiement de la charge foncière.

Pour l'application de l'alinéa premier, ne seront pas considérées comme ventes, les ventes en état futur d'achèvement, visées à l'article 1601.3 du Code Civil, effectuées pour l'acquisition de logements destinés à l'habitation principale de l'acquéreur.

Toutefois, le Groupement pourra procéder à la vente globale du terrain ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou sur lesquels les aménagements et les constructions ne sont pas encore achevés, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute mise en vente, le Groupement devra aviser au moins quatre mois à l'avance EPAmarne de ses intentions. EPAmarne pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un nouvel acquéreur désigné ou agréé par EPAmarne, de la totalité du terrain ou d'une partie non encore aménagée entièrement, EPAmarne pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés, ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par le Groupement en méconnaissance des dispositions du présent article seront nuls et de nul effet, en application de l'article 116 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et des articles 41 et 43 de l'ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958.

CHAPITRE III

OBLIGATIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURES

ARTICLE 29

VOIRIE - ACCES

Les accès tertiaires devront être réalisés par le Groupement jusqu'à la chaussée du CD 128 et des voies X.10 et Y.7 en respectant les contraintes résultant des aménagements qualitatifs de ces voies et les indications figurant au dossier 4 du dossier de consultation (2ème phase) concernant le nombre de raccordements autorisés.

Les voies en impasse permettant l'accès aux véhicules lourds ou de tourisme devront être terminées par des tournebrides afin d'éviter des débouchés en marche arrière sur les voies urbaines.

Les voies privées susceptibles d'être classées, devront répondre aux caractéristiques techniques de voies publiques. Les réseaux et structures de chaussée devront être conformes à la réglementation des services techniques du S.C.A.

ARTICLE 30

ECLAIRAGE PUBLIC

Le Groupement prend à sa charge la réalisation du réseau d'éclairage public destiné à l'éclairage des espaces libres, et des voies tertiaires de son groupe d'habitations ou de constructions.

L'alimentation en énergie électrique se fera à partir des postes de distribution publique (220 - 380 V) par l'intermédiaire d'une armoire d'éclairage public. La réalisation de ces ouvrages est à la charge de l'acquéreur et devra être conforme aux normes en vigueur.

Les mâts d'éclairage installés sur la voirie tertiaire non classée dans le domaine public, pourront être en acier galvanisé au lieu de l'aluminium si le Groupement le demande.

Pour les espaces ou voiries destinés à être classés dans le domaine public, le Groupement prévoiera un réseau d'éclairage public alimenté à partir du réseau général d'éclairage public du S.C.A. en moyenne tension (5 500 V). Les appareils d'éclairage et leurs supports seront choisis dans la gamme approuvée par le S.C.A.

En cas de cession des voies tertiaires à la collectivité locale intéressée, le Groupement ou ses ayants-droit s'engage à rembourser celle-ci des dépenses d'éclairage des espaces libres, demeurant la propriété du Groupement ou de ses ayants-droit, et branchés sur le même réseau que la voirie tertiaire rétrocédée.

Le Groupement devra satisfaire aux normes d'éclairement, et aux caractéristiques du matériel qui pourraient être fixées par l'EPAmarne. Il est notamment recommandé au Groupement de choisir ses fournitures parmi celles qu'a retenues l'EPAmarne pour l'éclairage public secondaire par voie de concours.

Même en l'absence de telles normes ou caractéristiques le Groupement présentera à l'approbation de l'EPAmarne le plan d'éclairage public ainsi qu'un descriptif des appareils et des supports qu'il compte utiliser.

L'EPAmarne pourra demander au Groupement de renforcer l'éclairement d'une partie de son groupe d'habitations afin d'assurer une continuité des niveaux d'éclairement.

Tout panneau indicateur mentionnant le nom des rues, les directions à prendre ainsi que les plaques portant les numéros des immeubles devra être aménagé suivant les modèles unifiés spécifiés par l'EPAmarne et selon ses directives.

ARTICLE 31

ASSAINISSEMENT - BRANCHEMENTS

Les branchements tertiaires devront se faire sur les collecteurs eaux usées et eaux pluviales situés sous l'emprise du CD 128 de la voie X.6 et de la voie Y.7, sur le collecteur eaux usées situé en bordure du plan d'eau n° IV.

Les branchements et les canalisations tertiaires devront être réalisés dans les conditions définies au cahier des prescriptions relatives à l'assainissement joint en annexe.

En ce qui concerne la voie X.6, le Groupement réalisera les collecteurs tertiaires jusqu'en limite d'emprise du terrain d'assiette.

Le Groupement réalisera les réseaux d'assainissement à l'intérieur du terrain cédé.

Aucun raccordement direct des collecteurs tertiaires eaux pluviales sur les plans d'eau ne sera autorisé.

Aux termes d'une convention particulière signée entre EPAmarne et le Groupement, le Groupement a été autorisé à utiliser le collecteur eaux pluviales de voirie de la voie Y.7 ; il a versé à EPAmarne une participation financière définie à la même convention.

ARTICLE 32

EAU POTABLE

Outre le réseau intérieur, le Groupement réalisera les branchements jusqu'aux conduites situées sous l'emprise de la voie X.10 et du CD 128. Le Groupement devra se conformer aux clauses du cahier des prescriptions relatives à la distribution d'eau joint en annexe.

ARTICLE 33

ELECTRICITE

Les réseaux aériens sont interdits. Le Génie Civil des postes moyenne-tension basse-tension est à la charge du Groupement. Le réseau moyenne-tension à l'intérieur du terrain cédé sera réalisé suivant le contrat à passer entre E.D.F. et le Groupement.

A cet égard le centre de distribution mixte E.D.F.-G.D.F. de MELUN a fait une proposition qui a été incluse dans le dossier de consultation.

Le Groupement effectuera toutes les démarches nécessaires sur ce point.

ARTICLE 34

G A Z

Sans objet.

ARTICLE 35

TELEPHONE

Le Groupement réalisera les fourreaux et le Génie Civil nécessaires au passage des câbles et équipements à l'intérieur du terrain cédé.

Les branchements devront être réalisés par le Groupement jusqu'aux chambres de tirage situées sous les voies X.10 et CD 128.

Les bâtiments devront être précablés.

Le Groupement fera son affaire avec les P.T.T. du préfinancement éventuel des lignes qui lui seront nécessaires.

ARTICLE 36

TELEDISTRIBUTION

Les branchements devront être réalisés par le Groupement, jusqu'aux câbles situés sous l'emprise des voies X.10 et CD 128. Le Groupement devra réaliser une antenne communautaire raccordable sans modification du réseau tertiaire, au réseau de transfert réalisé par EPAmarne.

Le Groupement s'engage à respecter les clauses du cahier des prescriptions joint en annexe. Le Groupement s'engage à prendre les mesures nécessaires pour permettre la réalisation de l'ensemble des réseaux et équipements secondaires et tertiaires par une même entreprise.

ARTICLE 37

CHAUFFAGE

Sans objet.

ARTICLE 38

ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES

38.1. Ces espaces qui devront faire l'objet d'un traitement soigné comprennent :

- l'aménagement des cheminements pour piétons, cycles et cavaliers à l'est du plan d'eau n° IV entre la limite d'emprise de la voie X.6 et la limite d'emprise de la voie primaire Nord.

Au raccordement sur X.6 les dispositions du projet devront être compatibles avec les aménagements qualitatifs de la voie X.6.

- à partir des talus techniques et des modelés réalisés par EPAmarne l'aménagement paysagé de la zone non habitandi située le long de la voie primaire Nord, suivant les prescriptions résultant du plan d'avant projet fourni par EPAmarne (cf dossier 4). Les conditions de réalisation devront être soumises à l'accord de l'EPAmarne.

- l'aménagement paysagé de la zone non habitandi prévue le long de la voie Y.7 suivant un projet à définir.

- les aménagements des abords du plan d'eau n° IV jusqu'aux parois verticales des berges à l'exclusion des parties Nord et Sud limitrophes de la voie primaire Nord et de la voie X.6 dont l'aménagement sera réalisé par EPAmarne.

- le talus technique livré par EPAmarne et figuré au plan n° 4.5.3. du dossier concours pourra être remodelé ou supprimé par adjonction de murs de soutènement ou par remblaiement des zones limitrophes. Tous les aménagements proposés seront à la charge du Groupement et leur profil sera soumis à l'agrément préalable d'EPAmarne.

- les aménagements des zones boisées préservées.

- les parkings au sol devront être plantés à raison d'un arbre-tige tous les 50m2 ou son équivalent en baliveaux (5 unités).

- si des clôtures sont réalisées en limite de l'espace public, elles seront construites de haies ou de murets.

- d'une manière générale, tous les aménagements des espaces extérieurs des différents programmes de logements.

Les projets des aménagements définis ci-dessus devront être présentés à l'accord d'EPAmarne au moment de l'élaboration de l'avant-projet détaillé.

Les documents à soumettre à l'accord d'EPAmarne comprendront entre autre, un plan d'analyse des essences d'arbres, de leur localisation et leur destination.

Les plans seront établis à l'échelle de 1/200è. Sur ces plans devront figurer la nature des revêtements et des essences utilisées avec leur grosseur. L'épaisseur de terre végétale ne devra pas être inférieure à 30 cm pour l'engazonnement, 20 cm pour la prairie, 60 cm pour les arbustes et plants forestiers, 0,60 m3 pour les baliveaux, 1 m3 pour les arbres.

Le Groupement s'engage à respecter les plans et documents approuvés par EPAmarne, et à soumettre toute coupe d'arbre à l'accord d'EPAmarne.

38.2. Construction et aménagements sur le côté Est du plan d'eau n° IV

Le Groupement s'engage à supporter sans qu'il en résulte pour l'EPAmarne aucun surcoût ni aucun retard dans les travaux, l'ensemble des frais supplémentaires qui, du fait du projet pourront résulter :

- du respect de la servitude de passage public prévue tout au long du plan d'eau,

- des difficultés éventuelles de fondations pour les bâtiments qui seront construits par le Groupement sur ces terrains récemment remaniés.

ARTICLE 39

MISE EN ETAT DES SOLS

Le débroussaillage, le décapage et les terrassements nécessaires à l'intérieur du terrain cédé sont à la charge du Groupement.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT RELATIVES A CERTAINS EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

ARTICLE 40

LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS

1) Le Groupement s'engage à réaliser ou faire réaliser pour chaque type de logement une surface de locaux collectifs résidentiels au moins égale à 0,75 m2 par logement.

2) Les dispositions concernant l'implantation et l'aménagement des locaux collectifs résidentiels seront conformes aux prescriptions et aux recommandations de la circulaire du Ministère de l'Equipement et du Logement n° 71 139 du 15 décembre 1971.

Leur implantation et leur aménagement seront étudiés par le Groupement en liaison avec EPAmarne qui consultera s'il y a lieu les collectivités locales et les services intéressés à la réalisation des locaux collectifs résidentiels.

3) Le Groupement devra adhérer à l'organisme responsable de la gestion des locaux collectifs résidentiels.

Le Groupement s'engage à consacrer la somme de Frs 200,-- par logement à l'accueil des nouveaux habitants et à l'animation sociale dans la zone considérée, cette somme étant indexée sur l'indice INSEE de la construction paru au 1er janvier 1973.

ARTICLE 41

LES RESERVES

1) - *Réserves de terrain libre*

Ces réserves sont destinées à permettre l'implantation d'éléments de programme imprévus aujourd'hui. Il a été prévu que la surface unitaire de ces terrains aura un minimum de 2 000 m2 et que leur localisation faite en accord avec EPAmarne, soit :

- conforme au P.A.Z.

- conforme au P.A.Z.
- d'une affectation future intéressante
- d'une utilisation temporaire facile (sports, espaces publics, ...).

Ces terrains devront être aménagés : écoulement des eaux, prairie avec épaisseur de 30 cm de terre végétale.

Ils seront rétrocédés libres de tous droits gratuitement à EPAmarne sur sa demande et au plus tard à l'issue de la troisième tranche.

2) - *Réserves construites*

Afin d'accueillir des activités artisanales ou des services liés au milieu urbain, des réserves construites seront prévues pour une surface minimale de 0,50 m2 par logement. Elles seront de préférence à rez-de-chaussée d'immeuble.

Il a été prévu que ces réserves se situeraient de préférence le long de la liaison organique et que leur localisation précise serait faite en accord avec EPAmarne.

Le Groupement a remis à EPAmarne un plan de localisation.

L'affectation de ces locaux par le Groupement devra recevoir l'accord écrit d'EPAmarne, au vu d'une demande précisant l'activité exacte du preneur et la nature des droits consentis sur ces locaux.

CHAPITRE V

OBLIGATIONS DU GROUPEMENT RELATIVES AUX TRAVAUX

ARTICLE 42

OBLIGATIONS D'ENTRETIEN DES TERRAINS

En attendant que soient entrepris les travaux d'équipement et de construction, le Groupement doit procéder au débroussaillage de son terrain et en assurer l'entretien. Le terrain ne peut en aucun point être utilisé comme décharge ou lieu de dépôts d'objets quelconques, sauf dans la mesure des nécessités de l'aménagement ou de la construction. Il ne peut servir de terrain de camping, de caravaning ou de stationnement des nomades.

Espaces boisés existants :

Dès la mise à disposition des terrains, EPAmarne déterminera en accord avec le Groupement, les haies ou massifs boisés qui doivent être sauvegardés.

Il sera fait obligation au Groupement de les enclore durant toute durée du chantier.

Toute construction présentant un caractère provisoire est interdite sauf pour les besoins du chantier.

ARTICLE 43

CLOTURE DES CHANTIERS

Les zones de chantier en bordure de voies ouvertes à la circulation publique seront entourées d'une clôture dont la construction, l'entretien et le gardiennage seront à la charge du Groupement.

ARTICLE 44

AUTORISATION D'OUVERTURE DES CHANTIERS

Le Groupement devra, avant tout commencement de travaux, solliciter d'EPAmarne une autorisation qui fixera :

- le calendrier de réalisation des travaux,

- l'emplacement et la disposition des installations de chantier, cantonnement, dépôts de matériaux, etc...

Ces dispositions, en particulier celles des grues, seront étudiées de manière à permettre le fonctionnement sans gêne particulière des logements ou équipements déjà en service.

- les modalités d'alimentation en eau et électricité et de desserdu chantier.

ARTICLE 45

ACCES A L'OPERATION ET STATIONNEMENT

Pendant toute la durée des chantiers, l'accès à ceux-ci se fera exclusivement par les itinéraires définis au plan n° 395 DT communiqué au Groupement.

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies publiques et se fera exclusivement sur des emplacements réservés à cet effet, à l'intérieur de l'opération.

Le Groupement prendra toutes dispositions pour qu'à l'extérieur de son périmètre d'intervention, les itinéraires d'accès et leurs abords ne subissent aucune dégradation ou souillure du fait de lui-même ou des entrepreneurs travaillant sur ses chantiers.

Il sera responsable des dégâts ou dommages de toutes natures qu'il causerait de ce fait. Les travaux d'entretien et de remise en état des voies, incluant les travaux nécessaires au maintien d'une qualité de roulement, dit de sécurité, suffisante pendant la durée des chantiers et une remise en état générale en fin de chantier, seront à sa charge. Dans le cas où ces travaux seraient imputables au Groupement seulement partiellement, la quote-part mise à sa charge sera fixée par EPAmarne en fonction de ses responsabilités.

ARTICLE 46

TRAVAUX PROVISOIRES

Le Groupement a à sa charge pour ce qui le concerne, tous les ouvrages provisoires ou définitifs permettant le fonctionnement normal dès l'achèvement d'une tranche, des équipements, logements ou activités qui y sont contenus.

ARTICLE 47

MOUVEMENTS DE TERRE

Préalablement à tous les travaux et dès mise à disposition d'une tranche de terrain, le Groupement procèdera au décapage général des terres végétales, lesquelles seront déposées en des lieux désignés par EPAmarne en accord avec le Groupement.

Ces terres végétales seront réutilisées par le Groupement aux seules fins de paysagement à l'intérieur de son opération, l'excédent devenant propriété d'EPAmarne.

Le Groupement assurera l'équilibre des terres de son opération. En cas d'excédent des dépôts pourront être effectués sur des terrains d'EPAmarne qui lui seront désignés à cet effet.

ARTICLE 48

EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU GROUPEMENT

Le Groupement devra insérer dans les textes régissant tous les marchés qu'il passera avec ses entreprises, une clause aux termes de laquelle celles-ci s'engageront à respecter chacune en ce qui la concerne les clauses des cahiers des prescriptions spéciales annexés à la convention de cession.

TITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La convention particulière à laquelle il est fait référence à l'article IV de la convention de cession, fixera en tant que de besoin, les dispositions à prendre pour la réalisation par EPAmarne des équipements publics en particulier en matière de travaux et de coordination de chantiers.

CONVENTION DE SERVITUDES

POSTE "MACAREUX" à TORCY

Entre les soussignés :

La Société Anonyme d'H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE", dont le siège est 4 Place Raoul Dautry - PARIS 75015 - Ladite Société constituée définitivement le
agissant en tant que propriétaire des Bâtiments situés à TORCY "LES COTEAUX DE MAUBUEE" Quartier C, représentée par Monsieur GILONNE Jacques - Directeur de la S.C.I.C. "Direction Régionale de Seine-et-Marne" dont le siège est 9, rue Louis Blériot - CRETEIL 94000 - dûment habilité à cet effet,

d'une part,

Et :

ELECTRICITE DE FRANCE, Service National, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, créé par la loi du huit avril mil neuf cent quarante six, dont le siège est à PARIS (huitième) 2 rue Louis Murat, désigné ci-après par "E.D.F." et représenté par Monsieur JEAN Gabriel, chef de la Subdivision Mixte de MEAUX, faisant élection de domicile à MEAUX (77100), 4 Avenue Foch, dûment habilité à cet effet,

d'autre part.

Il a été convenu et réciproquement accepté ce qui suit :

ARTICLE 1er -

La S.A. H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE" se déclarant propriétaire de l'immeuble sis LES COTEAUX DE MAUBUEE, Quartier C - cadastré section D, numéro 300 - lieudit La Croix de Saint-Maur, concède à E.D.F. à titre de servitude réelle, pour la durée de son exploitation dans la commune de TORCY les droits suivants :

1°) - Occuper le local où est construit un poste de transformation alimentant le réseau de distribution publique. Un plan annexé à la présente convention précise l'emplacement réservé à E.D.F. (plan I.P. n° 659).

Les installations bâties ou non bâties réalisées par E.D.F. demeureront sa propriété exclusive.

2°) - Y faire passer en souterrain toutes lignes et câbles nécessaires au réseau d'alimentation HTD ou de distribution publique basse tension.

3°) - Y faire accéder en permanence, de jour et de nuit, tous

agents ainsi que tous véhicules ou engins appartenant à ELECTRICITE DE FRANCE ou à des Entreprises dûment accréditées par elle.

A cet effet, le système de verrouillage des fermetures existant éventuellement sur ledit immeuble ne pourra être déterminé par le propriétaire qu'en accord avec E.D.F.

ARTICLE 2 -

Tous travaux ou constructions sur le parcours des câbles ou canalisations devront être soumis à l'agrément préalable d'ELECTRICITE DE FRANCE.

ARTICLE 3 -

En cas de vente ou de location de son immeuble, la S.A. H.L.M "TRAVAIL ET PROPRIETE" s'engage à faire mention, dans l'acte de vente ou de location, des dispositions de la présente convention que l'acquéreur ou le locataire sera tenu de respecter.

ARTICLE 4 -

La présente convention ayant pour objet de conférer à E.D.F. les droits plus étendus que ceux prévus par l'article 12 de la loi du quinze juin mil neuf cent six, E.D.F. pourra, si elle le désire en requérir la transcription. Si cette formalité n'est pas opérée, ladite convention vaudra, en tout état de cause reconnaissance de servitude légale à l'égard des ayants-cause particuliers ou à titre particulier du propriétaire.

ARTICLE 5 -

Les droits concédés à E.D.F. le sont sans versement d'aucune indemnité, tant en application du Cahier des Charges de concession que de la circulaire interministérielle du vingt huit mai mil neuf cent soixante neuf du Ministère de l'Equipement et du Logement (AF/PR/1) et du Ministère de l'Industrie - circulaire numéro 69/5-1-9711 relative aux conditions de financement des extensions de réseaux de distribution d'énergie électrique nécessaire à la desserte en basse tension des constructions nouvelles).

ARTICLE 6 -

ELECTRICITE DE FRANCE prendra à sa charge tous les dommages qui pourraient résulter de l'application de la présente convention.

Elle sera notamment tenue pour responsable des dégâts causés à la suite d'incendie provenant de ses propres installations, ainsi que du recours éventuel des voisins.

Les dégâts seront en principe évalués à l'amiable. Dans l'hypothèse de désaccord des parties quant au montant de l'indemnité, celle-ci serait fixée, soit par voie d'arbitrage, soit, à défaut, par le Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 7 -

La Commune de TORCY aura la faculté de se substituer de plein droit à E.D.F. pour l'exécution du présent bail en cas de rachat prévu dans le Cahier des Charges de concession.

ARTICLE 8 -

La présente convention est exemptée du droit de timbre et sera enregistrée gratuitement en application des dispositions de l'article 1045 - Tome II - paragraphe 3 du Code Général des Impôts.

Fait en triple exemplaires à MEAUX,

le vingt quatre février

MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT.

ELECTRICITE DE FRANCE (1)

LE PROPRIETAIRE (1)

Lu et Approuvé

Société Anonyme d'HLM "TRAVAIL ET PROPRIETE"

Signé illisible.

(1) - *Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVE".*

D E P O T

du CAHIER DES CHARGES

de la

Z.A.C. DES COTEAUX
DE MAUBUEE

GROUPEMENT POUR LA
REALISATION
DE L'OPERATION

"PARTITION III"

- GROP III -

-=-

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le sept avril

A TORCY, en l'Office Notarial,

Maître Pierre DOUMEIZEL, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne)

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

Monsieur Francis HOUDART, Chef de Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de Seine-et-Marne de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, demeurant à CRETEIL (Val-de-Marne) 9 rue Louis Blériot.

LEQUEL, ès-qualités, a par ces présentes, remis à Maître Pierre DOUMEIZEL, Notaire associé soussigné et l'a requis de déposer au rang des minutes de l'Office Notarial, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions quand et à qui il appartiendra, en vue d'en effectuer la publicité à la Conservation des Hypothèques de MEAUX,

1ent/ - Un exemplaire original du Cahier des Charges de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE", concernant divers terrains sis sur la commune de TORCY, d'une superficie totale de trois hectares soixante quatorze ares soixante seize centiares, appartenant au GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" GROP III, cadastrés savoir :

- Section AI, numéro 12, pour 19 a 58 ca,
- Section AI, numéro 14, pour 37 a 41 ca,
- Section AI, numéro 15, pour 5 a 07 ca,
- Section AI, numéro 16, pour 41 a 65 ca,
- Section AI, numéro 19, pour 23 a 32 ca,
- Section AI, numéro 20, pour 19 a 07 ca,
- Section AI, numéro 21, pour 11 a 42 ca,

- *Section AI, numéro 22, pour 24 a 64 ca,*
- *Section AI, numéro 23, pour 10 a 33 ca,*
- *Section AI, numéro 13, pour 51 a 32 ca,*
- *Section AI, numéro 25, pour 23 a 49 ca,*
- *Section AI, numéro 31, pour 22 a 11 ca,*
- *Section AI, numéro 34, pour 12 a 07 ca,*
- *Section AI, numéro 17, pour 42 a 15 ca,*
- *Section AI, numéro 30, pour 28 a 32 ca,*
- *Section AI, numéro 29, pour 2 a 81 ca.*

Ledit Cahier des Charges, établi suivant acte sous signature privée en date à CRETEIL, du sept avril mil neuf cent soixante dix huit, lequel cahier des charges sera enregistré et publié en même temps que les présentes.

Monsieur HOUDART reconnaît expressément que les paraphes apposés au bas de chacune des pages et la signature apposée en dernière page émanent bien de lui-même et que le texte du cahier des charges a bien été établi par lui-même avec la collaboration de ses Services.

2ent/ - Un exemplaire du plan parcellaire des terrains sus-énoncés.

Ces pièces sus-énoncées, demeureront annexées au présent acte.

DONT ACTE

Et, après lecture, le comparant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte et a signé avec le Notaire associé soussigné.-

LH 13.127

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Francis HOUDART, Chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de Seine et Marne de la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, domicilié à CRETEIL (Val de Marne), 9, Rue Louis Blériot.

AGISSANT au nom et pour le compte du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" (G.R.O.P. III)*, Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf soixante soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement) 4, Place Raoul Dautry.

Immatriculé au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 75 C 112.

Régulièrement constitué pour une durée de dix années, devant expirer le vingt juin mil neuf cent quatre vingt cinq, ainsi qu'il résulte de l'acte constitutif déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze sous le numéro 159.

Le Groupement d'Intérêt Economique ayant notamment pour objet, dans le cadre du concours lancé par l'Etablissement Public de la Ville Nouvelle DE MARNE LA VALLEE, la mise en oeuvre de tous moyens propres à faciliter la réalisation de toutes opérations de construction et, d'une manière générale, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-visé et à tous objets similaires ou connexes, à condition qu'elles restent dans le cadre défini par l'ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard CHARPY, Directeur Territorial à la *SOCIETE CENTRALE*

IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS, demeurant à PARIS, 4, Place Raoul Dautry, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du vingt sept septembre mil neuf cent soixante dix sept, demeuré joint à l'acte de vente Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE/ G.R.O.P. III,en date du trente septembre mil neuf cent soixante dix sept, passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle *"Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés"*, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine et Marne) lequel acte a fait l'objet d'un acte modificatif en date du douze janvier mil neuf cent soixante dix huit également passé en l'Etude de Maître DOUMEIZEL.

Monsieur CHARPY, sus-nommé, ayant lui-même agi en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de G.R.O.P III, pour la durée de son mandat d'Administrateur, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du trois septembre mil neuf cent soixante quatorze, et des pouvoirs spéciaux reçus par Monsieur CHARPY, en vertu d'une délibération dudit Conseil d'Administration en date du vingt neuf juin mil neuf cent soixante dix sept, dont copie certifiée conforme du procès-verbal est également demeurée annexée après mention audit acte de vente.

LEQUEL, préalablement à l'acte, objet des présentes a exposé ce qui suit :

- E X P O S E -

I/ - LE GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" (G.R.O.P. III), est propriétaire de divers terrains sis sur la Commune de TORCY (Seine et Marne), d'une superficie totale d'après le titre de propriété et son modificatif, de TRENTE SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE METRES CARRES, et cadastrés ainsi qu'il suit :

Numéro au plan parcellaire	C A D A S T R E		*Superficie en m2*
	Section	*Numéro*	
1	A I	*12*	*1.958*
2	"	*14*	*3.741*
3	"	*15*	*507*
4	"	*16*	*4.165*
5	"	*19*	*2.332*
6	"	*20*	*1.907*

Numéro au plan parcellaire	C A D A S T R E		Superficie en m2
	Section	Numéro	
7	A I	21	1.142
8	"	22	2.464
9	"	23	1.033
10	"	13	5.132
11	"	25	2.349
12	"	31	2.211
13	"	34	1.207
16	"	17	4.215
17	"	30	2.832
19	"	29	281
		TOTAL	37.476 m2

Tels et ainsi que ces terrains figurent sur le plan parcellaire au 1/500 établi au mois d'Août 1977 par Monsieur GAREAU, Géomètre Expert à MONTROUGE, lequel plan, dont un exemplaire est annexé aux présentes, tient lieu de plan masse et définit le périmètre d'application du Cahier des Charges, objet des présentes.

Les terrains énumérés ci-dessus destinés à former la 1ère tranche de l'ensemble immobilier objet des présentes, dénommé *"LES COTEAUX DE MAUBUEE" - 1ère tranche*, appartiennent au *G.R.O.P. III*, pour les avoir acquis avec d'autres de l'*ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE (par abréviation E.P.A. MARNE)*, en vertu de l'acte d'acquisition et de l'acte modificatif visés ci-dessus et reçus par Maître DOUMEIZEL, Notaire à TORCY (Seine-et-Marne), le surplus de cette acquisition, soit une superficie totale de MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEIZE METRES CARRES restant la propriété de G.R.O.P. III.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, lequel a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf novembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 6428, numéro 8. Le modificatif est en cours de publicité au même bureau des Hypothèques.

II/ - CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE -

Les terrains ci-dessus définis sont inscrits à l'intérieur du périmètre de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE et à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C. *DES COTEAUX DE MAUBUEE*", créée par arrêté du vingt sept mars mil neuf cent soixante quatorze.

Les charges et conditions particulières inhérentes à cette situation font l'objet des documents ci-après énumérés :

A/ - Une convention "Cadre" passée le onze septembre mil neuf cent soixante quatorze entre Monsieur COURREGE, Directeur Général par intérim de l'E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, Directeur Territorial à la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, représentant du Groupement Lauréat de la Consultation *"LES COTEAUX DE MAUBUEE"*, unités B et C, difinissant les modalités de cession de terrain par E.P.A. MARNE ainsi que les obligations réciproques à la charge du groupement et de l'E.P.A., à cette convention ont été annexés divers documents qu'il n'est pas nécessaire de rappeler ici.

B/ - Conformément aux dispositions visées dans l'exposé de la convention du onze septembre mil neuf cent soixante quatorze, citée ci-dessus, la convention "type" a été signée le vingt trois juin mil neuf cent soixante quinze entre Monsieur ROUSSELOT, Directeur Général de l'E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, Président du G.R.O.P. III.

A cette convention ont été annexés les documents ci-après :

L'ANNEXE I - L'échéancier.

L'ANNEXE 2 - Le cahier des charges-type.

L'ANNEXE 3 - Les cahiers des prescriptions spéciales comprenant les cahiers relatifs :

. A la distribution d'eau (annexe 3.1.)
. A la télédistribution (annexe 3.2.)
. A l'assainissement (annexe 3.3.)
. A la collecte des ordures ménagères (annexe 3.4.)
. Au chauffage urbain (annexe 3.5.) visé au § "C" ci-après
. Aux prescriptions de chantier (annexe 3.6.)
. Aux statuts de l'Association Interentreprises (annexe 3.7.)
. Aux prescriptions topographiques (annexe 3.8.)

L'ANNEXE 4 - Plan n° 2 T 24.06 (situation foncière)

L'ANNEXE 5 - Le dossier d'études 3ème phase du lauréat, comprenant : le plan programme, tableau des répartitions des logements par catégorie, par tranche, par maîtres d'ouvrages et par organisme, Architectes (5.I.), plan de phasage (5.2.), plan masse avec indication d'épannelage (5.3.), dossier d'ambiance visuelle (5.4.), plan V.R.D. parkings et équipements techniques (5.5.)

C/ - Le cahier des charges concernant la première tranche, en date du sept décembre mil neuf cent soixante seize, dont une copie est annexée aux présentes. Ledit cahier des charges stipulant dans son article 37 Chauffage : - "sans objet" -

III/ - C O N S T R U C T I O N -

UNITE D'ENSEMBLE

Ainsi qu'il a été dit ci-avant, les terrains étant propriété du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III"*, *par abréviation "G.R.O.P. III"*, constituent ensemble une unité d'une superficie totale de TROIS HECTARES SOIXANTE QUATORZE ARES SOIXANTE SEIZE CENTIARES, formant l'ensemble immobilier composé de bâtiments destinés à former des unités de copropriété ou des bâtiments en location, dénommé *"Ensemble Immobilier de TORCY" - LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche"*.

Certains de ces terrains seront rétrocédés par G.R.O.P. III à :

- *La SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'ILE DE FRANCE,*
- *La SOCIETE D'H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE",*
- *La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARNE LA VALLEE (S C I M A V A L),*
- *L'UNION FINANCIERE POUR LA CONSTRUCTION,*

- *La SOCIETE D'INFORMATION, DE VENTE ET DE GESTION IMMOBILIERE,*

- *La Société d'H.L.M. "PAX et PROGRES",*

- *Eventuellement, à d'autres Sociétés.*

La masse des constructions que le G.R.O.P. III ou les bénéficiaires des rétrocessions sus-visées édifieront sur ces terrains constitue à l'encontre de la division de propriété que provoqueront les ventes projetées desdits terrains, une unité d'ensemble. Cette unité et le respect des règles d'urbanisme et des obligations générales édictées tant par l'Administration que par l'un des documents visés au § II qui précède, imposent la constitution de servitudes réciproques de caractère réel entre les fonds intéressés, l'édification et la prise en charge d'équipements communs, la définition des servitudes d'intérêt collectif et du cadre juridique dans lequel ils seront assurés.

Par exception au principe d'unité d'ensemble, les parcelles qui seront cédées à des Collectivités Publiques en vue soit de l'édification des locaux destinés à l'affectation immédiate et directe aux usagers d'un service public, ou destinées à des équipements publics, tels que réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, espaces verts non privatifs, ou qui supporteront de tels équipements, seront de plein droit soustraites à l'application des dispositions faisant l'objet des présentes à compter du jour où interviendra la transfert de propriété, pour les parcelles destinées à l'édification de bâtiments, ou à compter du jour de leur prise en charge par la Commune pour les parcelles comprenant des équipemen publics.

Au cas où les bâtiments construits sur les parcelles dont il est traité au paragraphe précédent, ne jouiraient pas quant à leur accès, alimentation en eau, électricité, chauffage, égouts, télédistribution, d'une complète autonomie à l'égard des équipements communs et des services d'intérêt collectif permettant d'assurer l'entretien de la voirie, la distribution de l'eau potable, de l'électricité, d'égouts et de télédistribution, une convention entre les parties interviendrait pour déterminer les modalités de participation aux frais d'utilisation et d'entretien de ces équipements communs, tant que ceux-ci ne seraient pas pris en charge par la Collectivité concernée.

Les présentes ont pour objet :

- La constitution de ces servitudes en ce qu'elles grèvent les terrains étant la propriété du G.R.O.P. III,

- La définition des équipements communs et des services d'intérêt collectif, la répartition des charges y afférentes entre les futurs îlots de propriété.

- Le cadre juridique dans lequel seront assurées la création et la propriété des équipements communs et la prise en charge des services d'intérêt collectif.

CECI ETANT EXPOSE, le comparant ès-qualités, stipule :

T I T R E I

SERVITUDES RECIPROQUES

ARTICLE I

ESPACES LIBRES

Les parties non construites qui seront comprises dans chacun des fonds résultant de la division de propriété, seront réservées à l'usage commun de tous les habitants de l'ensemble Immobilier de *TORCY - Les côteaux de Maubuée - 1ère tranche* , et plus spécialement à usage de parc, de terrains de jeux ou d'agrément, sauf si celles-ci ont fait l'objet d'une affectation privative en propriété ou en jouissance de la part des Sociétés réalisatrices lors de l'édification et de l'aménagement de leurs fonds respectifs.

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour les installations de la dalle de couverture du garage P4, sont assimilés à des parties non construites les divers aménagements sur les dalles des garages couverts.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'affectation des parties non construites telles que celles-ci aura été fixée par les Sociétés sus-visées, sans l'accord unanime des membres de l'Association Syndicale, dont il sera question ci-après.

Des installations pour le repos, les jeux et les loisirs, s'il en est aménagées, seront soumises aux mêmes dispositions; elles profiteront à tous les habitants de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Côteaux de Maubuée - 1ère tranche*, sans distinction si elles n'ont pas reçu d'affectation privative de la part des Sociétés sus-visées.

En raison des servitudes réciproques ainsi créées, les propriétaires ne devront pas clôturer leurs fonds respectifs à l'exception des espaces qui, conformément aux dispositions du premier alinéa ci-dessus, seront affectés aux jardins à usage privatif attenant à des appartements en pied d'immeubles ou à des pavillons.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la prise en charge par la Commune de TORCY ou par tout autre établissement public de tout ou partie de ces espaces libres, qui, à compter de la date de prise en charge, seront soumis aux règlements municipaux.

ARTICLE 2

SERVITUDES AEDIFICANDI

Malgré les dispositions précédentes, chacun des propriétaires des fonds sus-désignés, conservera le droit d'édifier sur son terrain, toutes les constructions qui sont ou pourront être autorisées ultérieurement par les autorités administratives compétentes.

Au cas où ces constructions seraient susceptibles de grever le fonds voisin de servitudes de prospect ou de vue, de telles servitudes pourront être créées dans la mesure où elles se révèleront indispensables à la réalisation de la construction projetée.

ARTICLE 3

VOIES DE CIRCULATION

AIRES DE STATIONNEMENT

Les voies de circulation, qu'elles soient principales ou secondaires, les allées piétons, les passages couverts ou non, les dalles piétonnières, les aires de stationnement pour les voitures automobiles, y compris celles qui pourraient éventuellement être aménagées sur les dalles des garages souterrains, à l'exception des garages ou emplacements de stationnement faisant explicitement l'objet d'une propriété et d'une jouissance privative, sont à l'usage commun de tous les habitants de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche.*

Ceci ne met toutefois pas d'obstacle au classement suivant la procédure règlementaire de certaines ou de l'ensemble de ces voies ou de ces emplacements dans le domaine public national départemental ou communal. Il est, à ce propos, ici fait observer que les voies principales édifiées sur les parcelles cadastrées Section AI, numéros 17 et 30 seront cédées gratuitement à l'Association Syndicale dont il sera question ci-après, et que celle-ci devra les remettre à la Collectivité Publique concernée à la première demande de celle-ci.

Les aires de stationnement ne peuvent être utilisées que pour le stationnement temporaire des véhicules en état de marche à l'exclusion des camions, camionnettes, remorques, caravanes, et bâteaux. Les contrats de location devront rappeler cette condition.

ARTICLE 4

CANALISATIONS - RESEAUX DIVERS

Les canalisations et réseaux divers, tant souterrains qu'aériens sont, soit à l'usage commun de l'ensemble immobilier de *TORCY -Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche,* soit à l'usage de certains des bâtiments seulement.

Il est créé pour permettre l'utilisation commune de ces canalisations et réseaux toutes les servitudes nécessités pour l'existence, le maintien, l'usage, la conservation et même le déplacement desdites canalisations. Chaque fonds sera au regard de ces servitudes réciproquement fonds dominant et fonds servant.

ARTICLE 5

AFFICHAGE - PUBLICITE

Sous réserve des dispositions du cahier des charges, visé au § II "C" de l'exposé qui précède, l'affichage et la publicité ne sont pas interdits dans l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche.* Ils ne pourront toutefois être réalisés qu'en accord avec d'unepart, l'Architecte de l'ensemble immobilier, ou, à défaut, l'Architecte Voyer, et, d'autre part, la Société mandatée pour gérer les équipements communs avant constitution de l'Association Syndicale dont il sera question ci-après, ou l'agrément de celle-ci lorsqu'elle sera en activité.

Les emplacements fixés de la manière ci-dessus seront choisis de façon à concourir à l'animation des lieux et à ne nuire ni à l'esthétique ni à la tranquillité des habitants.

Toutefois, le Groupement d'Intérêt Economique des Sociétés immobilières de construction constituée avec la participation de la S.C.I.C. (G/S.C.I.C.) conservera le droit de faire la publicité permettant l'achèvement de la commercialisation de l'ensemble immobilier de *TORCY - Les coteaux de Maubuée - 1ère tranche.*

ARTICLE 6

TELEDISTRIBUTION

L'ensemble immobilier de *TORCY - Les coteaux de Maubuée - 1ère tranche* - est desservi par le réseau de télédistribution de Marne la Vallée.

Tous les bâtiments devront obligatoirement se raccorder à ce réseau et aucun dispositif particulier ne sera permis.

Les servitudes ci-dessus afférentes aux canalisations et réseaux divers s'appliqueront également au réseau de télédistribution et ses accessoires.

Des phases provisoires de travaux étant rendues obligatoires par le déroulement par tranches, des antennes provisoires peuvent être implantées sur divers bâtiments.

ARTICLE 7

A L A R M E S

Les différentes loges de gardiennage de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche,* peuvent, pour des raisons de sécurité, être raccordées aux divers réseaux d'alarme dudit ensemble immobilier, en conséquence, toutes les loges de l'ensemble immobilier sont grevées d'une servitude conforme à leur destination au profit de tous les bâtiments édifiés et comportant de telles alarmes dans cet ensemble immobilier. Les servitudes ci-dessus, afférentes aux canalisations et réseaux divers s'appliqueront également au réseau et équipements assurant le fonctionnement des alarmes.

Tout différend qui pourrait survenir à ce propos sera réglé par le Président de l'Association Syndicale visée ci-avant.

ARTICLE 8

DALLE DE COUVERTURE DU GARAGE SOUTERRAIN P4

Ainsi qu'il a été dit ci-avant et conformément aux dispositions du cahier des charges précité, des installations pour le repos, les loisirs et les jeux sont édifiés sur la dalle de couverture du garage souterrain P4, à l'usage commun de tous les habitants sans distinction ; outre ces aménagements, cette dalle supportera un terrain de sport formant une annexe du gymnase édifié sur la propriété voisine. Ces installations seront remises au Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle de MARNE LA VALLEE - Val Maubuée (S.C.A.) à la première demande de celui-ci.

Dès que ces installations lui auront été remises, le S.C.A. en assurera l'entretien et les réparations grosses et menues de manière à les maintenir en parfait état d'esthétique et d'utilisation. Dans l'éventualité où ces installations ne seraient pas remises au S.C.A., c'est l'Association Syndicale qui en assurera la gestion.

Dans tous les cas, le ou les propriétaires ou leurs ayants-droit des garages ont l'obligation de maintenir ladite dalle en tant que gros-oeuvre en bon état et à leurs frais exclusifs. Ils feront leur affaire de l'étanchéité de cette dalle sauf si les dégradations surviennent du fait des installations communes en surface ; dans ce cas, les frais et charges en résultant seront à la charge soit du S.C.A. si les installations lui ont été remises, soit de l'Association Syndicale visée ci-avant.

ARTICLE 9

LOCAL COLLECTIF RESIDENTIEL

Conformément aux dispositions du cahier des charges précité,

il est prévu d'édifier dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, des locaux collectifs résidentiels à l'usage notamment de tous les habitants dudit ensemble immobilier. Ces locaux seront gérés par l'Organisme responsable de la gestion des locaux collectifs résidentiels auquel G.R.O.P. III a été tenu d'adhérer.

Les engagements pris à ce propos par G.R.O.P. III seront transmis à l'Association Syndicale dès que celle-ci sera créée et au plus tard lorsque G.R.O.P. III ne sera plus propriétaire dans l'ensemble immobilier.

ARTICLE 10

EAU POTABLE

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, un comptage d'eau potable par fonds.

ARTICLE 11

RESEAU D'EAU INCENDIE

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, un réseau d'eau incendie public.

ARTICLE 12

ARROSAGE DES ESPACES VERTS

Il existera dans l'ensemble immobilier des *COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, des points d'eau pour l'arrosage des espaces verts avec comptage particulier pris en sous comptage des services généraux par un contrat de comptage location-entretien ; ces compteurs seront relevés à l'initiative de l'Association Syndicale, la consommation répartie entre chaque propriétaire au titre des charges communes.

ARTICLE 13

ECLAIRAGE DES VOIES ET DES ESPACES VERTS

Les voies principales de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, édifiées sur les parcelles AI, numéros 17 et 30 seront éclairées par le réseau d'éclairage public communal.

Les voies secondaires et les espaces verts de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*, seront éclairées par un réseau privé propre à l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE, 1ère tranche*.

ARTICLE 14

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Ainsi qu'il est dit aux termes de l'annexe visée dans l'exposé qui précède et relative à la collecte des ordures ménagères en

containers dans les logements, cette collecte s'effectuera par les services concernés, à partir de points de ramassage prévus dans l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche*, et dans les conditions fixées par ladite annexe. Ces containers, à la charge de chaque propriétaire dans ledit ensemble immobilier, ne font pas partie des équipements communs.

ARTICLE 15

LOCAUX DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les locaux des équipements publics, tels que transformateurs E.D.F., poste de détente G.D.F., répartiteur P.T.T. notamment , qui se trouveront dans des bâtiments ou sur des parcelles non cédées à ces Administrations, leur seront donnés à bail renouvelable ou feront l'objet de conventions de servitudes.

ARTICLE 16

DUREE DES SERVITUDES

Toutes les servitudes constituées par les présentes auront un caractère réel et non personnel, elles profiteront à tous les fonds et les grèveront sans distinction.

Toutefois, la durée en sera expressément limitée :

- pour celles profitant spécialement à certains bâtiments, telles notamment les servitudes non aedificandi pour assurer prospect et vue à la durée même de ces bâtiments.

- pour toutes autres de caractère plus général, à la durée de celui des bâtiments de l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche* - qui sera le dernier démoli, ou jusqu'à la disparition totale de leur objet.

T I T R E I I

DEFINITION DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVICES D'INTERET COLLECTIF REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

ARTICLE 17

LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs, sont :

- Les appareils permettant l'éclairage des voies privées, espaces verts, emplacements de stationnement non privatifs et de toutes les parties extérieures aux divers bâtiments et non attenants à ceux-ci sauf les entrées d'immeuble branchées sur l'éclairage public.

- L'installation de voirie, les aménagements sur les dalles des garages (sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour le garage P4), les emplacements de stationnement non privatifs, les espaces verts à l'exclusion des parcelles qui pourront être closes ainsi qu'il a été dit ci-avant.

- Toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, comme d'évacuation extérieures aux bâtiments.

- Le réseau de télédistribution et ses accessoires.

- Les installations communes de jeux, d'agrément et de repos.

- Les locaux collectifs résidentiels.

- Les locaux de collecte des ordures ménagères.

- Le réseau incendie et ses équipements.

- Les prises d'arrosage des espaces verts et leurs équipements.

- Les éléments décoratifs, et d'une façon générale, tout autre équipement ou aménagement profitant à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

ARTICLE 18

LES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

- L'entretien de la voirie, des aménagements sur les dalles des garages (sous réserve de ce qui est dit ci-avant pour le garage P4)et des emplacements de stationnement non privatifs, des canalisations, des espaces verts, des installations communes de jeux, d'agrément et de repos, des locaux collectifs résidentiels, des locaux de collecte des ordures ménagères, des réseaux de distribution d'eau et leurs équipements, des éléments décoratifs et d'une façon générale, de tout équipement ou aménagement profitant à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

- La fourniture d'électricité aux appareils permettant l'éclairage des voies privées, espaces verts, emplacement de stationnement et des parties extérieures aux divers bâtiments et non attenants à ceux-ci.

- La distribution d'eau pour les espaces verts et les bouches d'incendie.

- Le gardiennage des espaces communs, le cas échéant.

ARTICLE 19

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Provisoirement et jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche,* ci-dessus désigné, l'installation des équipements communs et les services d'intérêt collectif seront assurés par G.R.O.P. III comme il est dit ci-après tant pour lui-même que pous les propriétaires des îlots dont l'aliénation est projetée.

Jusqu'à l'achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche, G.R.O.P. III* procèdera seul à la répartition entre les divers propriétaires intéressés des charges communes et des frais qu'il aura engagés pour la gestion des équipements communs y compris les frais de gestion eux-mêmes évalués à trois cinquante pour cent (3,50%) hors taxes des dépenses effectives. Il règlera cette répartition de la manière qui lui paraîtra la plus équitable, en assurera le recouvrement puis le paiement pour le compte de tous.

Pour permettre d'assurer la trésorerie de cette gestion, G.R.O.P. III procèdera auprès des divers propriétaires intéressés, à des appels de fonds provisionnels. Ces appels seront trimestriels. Leur montant sera fixé en fonction des prévisions de dépenses y compris les frais de gestion. La régularisation s'effectuera une fois par an.

Après achèvement de l'ensemble immobilier *LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche, G.R.O.P. III* devra, tant pour lui-même que pous les autres propriétaires dans l'ensemble immobilier, abandonner la gestion des équipements communs qui n'auraient pas été remis à cette date au S.C.A. ou à tout autre établissement public, à l'Association Syndicale dont il va être ci-après question et lui transmettre la charge d'assurer les services d'intérêt collectif.

ARTICLE 20

M A N D A T

Chacune des ventes à réaliser vaudra de la part de l'acquéreur mandat à G.R.O.P. III de réaliser les équipements communs, d'assurer les services d'intérêt collectif, de répartir les charges communes qui en seront la conséquence entre les propriétaires intéressés, de les recouvrer et de les acquitter et, après achèvement de l'ensemble immobilier, d'abandonner à l'Association Syndicale dont il sera ci-après question, la propriété des parcelles cadastrées AI, numéros 17 et 30 des assiettes des voies principales, la gestion des équipements communs qui n'auraient pas été remis à cette date à la commune de TORCY ou à tout autre établissement public et lui transmettre la charge d'assurer les services d'intérêt collectif non encore assurés par la Commune.

Dans le cadre de ce mandat, G.R.O.P. III aura la possibilité de passer avec toutes les collectivités publiques intéressées, toute convention permettant le transfert de propriété à ces dernières des équipements communs ou parties d'équipements communs.

G.R.O.P. III aura également la possibilité de se substituer toute autre Société ou Organisme pour la gestion des équipements communs et la charge des services d'intérêt collectif et ce, jusqu'à constitution de l'Association Syndicale visée ci-après.

Ce mandat sera pendant toute sa durée irrévocable comme étant consenti dans l'intérêt commun des mandant et mandataire.

T I T R E I I I

ASSOCIATION SYNDICALE ENTRE LES PROPRIETAIRES

ARTICLE 21

CONSTITUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE

Au plus tard, lorsque compte tenu des obligations d'urbanisme et de celles générales imposées par l'Administration, l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche*, ci-dessus désigné pourra être considéré comme achevé et qu'au moins un syndicat de copropriété sera constitué, il existera entre les propriétaires intéressés une Association Syndicale qui sera régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq modifiée et les statuts ci-après.

La constitutiondéfinitive de ladite Association résultera suffisamment d'une déclaration faite en la forme authentique par le représentant de la Société mandatée comme il est dit ci-dessus constatant cet achèvement. Cette déclaration comportera transfert de la gestion à l'Association Syndicale des équipements communs avec le bénéficie des contrats y attachés et prise en charge par elle des services d'intérêt collectif sous réserve des dispositions précédentes.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, les propriétaires intéressés pourront néanmoins décider à l'unanimité de donner naissance à ladite Association Syndicale avant le complet achèvement de l'ensemble immobilier *Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche* pour lui faire prendre en charge certains équipements déterminés. Cette constitution anticipée sera constatée par une déclaration conjointe faite en la forme authentique par les propriétaires intéressés par lesdits équipements.

S T A T U T S

CHAPITRE I

FORMATION - DENOMINATION

OBJET - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1er

FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, et les lois qui l'ont modifiée, le décret du dix huit décembre mil neuf cent vingt sept et les présents statuts.

Tout propriétaire ou copropriétaire, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

ARTICLE 2ème

DENOMINATION

L'Association Syndicale est dénommée : *"ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE TORCY- LES COTEAUX DE MAUBUEE - 1ère tranche.*

ARTICLE 3ème

O B J E T

Elle a pour objet :

- La propriété des parcelles cadastrées Section AI, numéros 17 et 30 supportant les voies principales (en attendant le classement de ces voies) dans le domaine public.

- L'établissement, la gestion, l'entretien, le remplacement et éventuellement, le déplacement de tous les équipements communs à l'ensemble immobilier, et non remis à la Commune ou à tout autre établissement public.

- La charge d'assurer tous les services d'intérêt collectif non assurés par la Commune.

- La décision et l'exécution de tous travaux en vue d'assurer à l'ensemble des utilisateurs une jouissance de leurs droits aux services d'intérêt collectif aussi complète que possible.

- La conclusion de tous traités et marchés à passer avec toutes entreprises pour la fourniture normale et régulière des services d'intérêt collectif.

- La répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale.

- Le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

- Et, d'une façon générale, le règlement de toutes les difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages communs.

Etant ici précisé que l'Association Syndicale a la gestion des équipements communs. Cette gestion s'exercera quant aux charges (réparations grosses et menues, entretien et remplacements, responsabilité) dans les mêmes conditions que celles d'un propriétaire.

ARTICLE 4ème

S I E G E

Son siège est fixé dans l'ensemble immobilier.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'un des bâtiments desservis par simple décision du Président de l'Association Syndicale.

ARTICLE 5ème

D U R E E

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

CHAPITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 6ème

P O U V O I R

L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les

conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

Elle peut également modifier les présents statuts.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte aux droits d'utilisation des ouvrages communs reconnus à tous les syndicataires et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote, sauf décisions prises à l'unanimité des associés.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association Syndicale même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 7ème

COMPOSITION

L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou de leurs représentants.

Il est précisé à cet égard, que si les unités de propriété soumises aux présents statuts font l'objet de copropriété conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ce sont les syndics qui représentent les copropriétaires à l'Assemblée Générale.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun.

Les membres de l'Assemnlée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée. Les mandats se donnent par écrit.

ARTICLE 8ème

CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit deux fois par an à la diligence du Président. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire. Cette Assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par la moitié au moins des membres de l'Assemblée.

Les convocations sont adressées au moins un mois avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées au Syndicataires ou à leurs

représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

ARTICLE 9ème

Q U O R U M

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicataires présents ou représentés est supérieur à la moitié de l'ensemble des syndicataires.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit le nombre des voix des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 10ème

V O I X

Les membres de l'Assemblée Générale disposent de un million de voix. Celles-ci sont réparties entre les syndicataires de la manière suivante :

- pour les bâtiments édifiés par chacun d'eux ou qui sont leur propriété, au prorata de la surface habitable, les garages étant pondérés à 50%.

La surface des locaux à vocation sociale et culturelle n'est pas prise en compte pour le calcul des voix de chaque syndicataire.

Il est ici précisé qu'en ce qui concerne le réseau de télédistribution, si cette prestation n'est pas réglée dans le cadre d'un contrat entre la Société chargée de cet équipement et chaque fonds desservi, le nombre de voix pris en compte sera proportionnel au nombre d'appartements de chaque fonds.

Les immeubles qui feront l'objet de copropriété dans les termes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq sont représentés de droit par leur syndic. Le règlement de copropriété est inopposable à l'Association Syndicale, notamment dans le cas où il subordonnerait le vote du Syndic à une consultation préalable de l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic d'une unité de copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente.

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis du Syndicat.

Le Syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

ARTICLE 11ème

VOTES PARTICULIERS

Certains éléments d'équipements ou certaines prestations n'intéressant qu'une partie des syndicataires, toute question les concernant mise à l'ordre du jour d'une Assemblée sera débattue et votée par les seuls intéressés, chacun disposant du même nombre de voix que celui déterminé comme il est dit à l'article 10 totalisées pour l'ensemble des intéressés.

ARTICLE 12ème

MAJORITE

Les résolutions sont prises à la majorité des voix des membres présents à l'Assemblée ou représentés.

Toutefois, la décision d'entreprendre des ouvrages ne présentant pas le caractère de travaux d'entretien devra être prise à la majorité des membres de l'Assemblée Générale représentant au moins les trois/quarts des voix.

ARTICLE 13ème

TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'Assemblée est présidée par l'un des syndicataires ou le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le Président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire qui peut être choisi même en dehors des syndicataires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des syndicataires présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le Secrétaire; elle doit être communiquée à tout syndicataire le requérant.

ARTICLE 14ème

DELIBERATION

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Les votes ont lieu au bulletin secret.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux syndicataires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Une simple copie est remise sous pli simple aux syndicataires présents à l'Assemblée ou représentés.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

CHAPITRE III

PRESIDENT

ARTICLE 15ème

NOMINATION - REVOCATION

REMUNERATION - DEMISSION

Le Président de l'Association Syndicale peut être choisi parmi ou en dehors des syndicataires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, la durée de sa fonction ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le Secrétaire.

ARTICLE 16ème

ATTRIBUTIONS

Le Président est l'Agent Officiel de l'Association Syndicale.

Il assure le fonctionnement des services d'intérêt collectif, l'administration courante et l'entretien des équipements communs, la représentation de l'Association Syndicale en justice, ainsi que pour tous actes juridiques en général.

Il fixe le montant des provisions à verser pour les frais et charges prévus au Chapitre V.

Il détient l'encaisse; il peut ouvrir tous comptes en banque ou de chèques postaux au nom de l'Association Syndicale.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents registres de l'Association Syndicale et en assure la conservation.

§ 1 - *ENTRETIEN DES OUVRAGES COMMUNS* -

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux Syndicataires, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'Assemblée Générale des Syndicataires. Les propriétaires remettent à l'Association Syndicale, entre les mains du secrétaire, une provision égale à la somme prévue. Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale.

Le Président peut également faire exécuter, sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents, si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est annuellement fixée par l'Assemblée Générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'Assemblée, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à la charge pour lui de réunir une Assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux; faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'Entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui-ci qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par l'Association Syndicale, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du Président dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'Assemblée Générale des syndicataires.

Les syndicataires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu

des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale.

§ 2 - *REPRESENTATION DU SYNDICAT EN JUSTICE ET POUR LES ACTES JURIDIQUES* -

Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il la représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains syndicataires.

Toutefois, et sauf à titre conservatoire, il ne peut intenter une action sans l'autorisation spéciale de l'Assemblée Générale. Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale.

Dans le cas où un syndicataire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dûes.

Le président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

§ 3 - *MONTANT DES PROVISIONS POUR FRAIS ET CHARGES* -

Le Président fixe une provision annuelle dont le montant sera déterminé par référence aux dépenses engagées l'année précédente. La répartition de cette provision sera fait conformément à l'article 19ème ci-après.

Avec les provisions qu'il reçoit des syndicataires, il assure le paiement notamment des entreprises chargées de la fourniture des services d'intérêt collectif et les cotisations d'assurances.

La régularisation interviendra à la fin de chaque année en fonction des dépenses effectives et des acomptes déjà payés.

CHAPITRE IV

SECRETAIRE

ARTICLE 17ème

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION - DEMISSION

Le Président est assisté par un secrétaire qu'il choisit lui-même parmi ou en dehors des syndicataires.

Le secrétaire assure l'intérim du Président en cas de vacance de l'emploi.

La durée de sa fonction ne peut être supérieure à trois ans. Elle peut être reconduite, l'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir le Président trois mois à l'avance.

CHAPITRE V

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 18ème

DEFINITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent :

- Les dépenses nécessaires à l'exploitation normale des ouvrages communs et à la délivrance des services d'intérêt collectif les cotisations d'assurance.

- Les frais d'entretien.

- Les grosses et menues réparations, et le cas échéant, le remplacement des installations communes.

- Les frais nécessités par la gestion de l'Association Syndicale ainsi que la rémunération du Président et du Secrétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un tiers dont l'un de ceux-là est légalement responsable.

ARTICLE 19ème

REPARTITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les syndicataires proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Assemblée Générale selon la nature desdits frais et charges.

Les frais et charges dont profitent certains propriétaires seulement, sont répartis entre les syndicataires intéressés propor-

tionnellement au nombre de voix dont ils disposent pour les votes spéciaux dont il a été question à l'article 11 ci-dessus.

ARTICLE 20ème

RECOUVREMENT

Les sommes dûes à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrés par le Président.

Huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le Syndicataire qui n'est pas à jour dans le paiement des sommes mises à sa charge cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale.

Les intérêts courent sur les sommes dûes par lui au taux légal majoré de moitié.

En outre, et au même cas, l'Association Syndicale est habilitée à exercer les actions dont toutes les Sociétés ou Syndicats de copropriétaires membres pourraient disposer contre leurs propres membres ou adhérents, et en particulier, elle se trouve subrogée au droit de tous syndicats de copropriétaires pour se prévaloir de l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. En outre, au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le Syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale, de telle sorte que celle-ci pourra, à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le Syndicat, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant du paiement des charges mises à son compte, que du paiement des charges de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des charges arriérées dûes par ses auteurs.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21ème

CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quel-

conque de ses objets, un Syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un Syndicataire.

ARTICLE 22ème

MODIFICATIONS - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'Association pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité fixées aux articles 9ème et 12ème.

La dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'Assemblée ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois/quarts de tous les syndicataires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

1°) - Disparition totale de l'objet défini à l'article 3ème.

2°) - Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 23

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires des parcelles incluses dans l'ensemble immobilier de *TORCY - Les Coteaux de Maubuée - 1ère tranche,* objet des présentes, demeureront soumis pour tous les effets des dispositions ci-dessus, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation desdites parcelles.

A défaut d'élection de domicile spécial, chacun d'eux sera réputé avoir élu domicile à l'adresse du local d'habitation ou commercial lui appartenant dans ledit ensemble immobilier.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au Bureau des Hypothèques compétent.

M E N T I O N

Mention des présentes sera faite dans chaque acte ayant pour objet de constater une mutation de propriété de biens ou droits

immobiliers faisant partie de l'immeuble ci-dessus désigné.

Par l'effet de chaque mutation, le nouveau propriétaire sera subrogé aux droits et actions du précédent propriétaire et sera tenu aux obligations résultant des présentes; chaque nouveau propriétaires sera de droit membre de l'Association Syndicale dont il a été ci-dessus question.

Fait et passé à CRETEIL,

9, Rue Louis Blériot (Val de Marne).

Dans les Bureaux de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le sept avril

-=- TABLE DES MATIERES -=-

	ARTICLES	PAGES
DEPOT DES PIECES DU NOTAIRE :		
Dépôt et Origine de Propriété (pages jaunes du règlement)		
COMPARUTION		1
CHAPITRE PREMIER :		
Dispositions générales	I - II	2 - 3
CHAPITRE DEUXIEME :		
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE		
Désignation générale	III	3 à 6
Division générale	IV	6
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES	V	6 à 10
TABLEAU RECAPITULATIF	"	10 à 12
Composition des parties privées	VI	13
Composition des parties communes	VII	14 - 15
CHAPITRE TROISIEME :		
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété privée	VIII	16 à 21
Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété commune	IX	21 à 23
SERVITUDES	IX bis	23 - 24
CHAPITRE QUATRIEME :		
C H A R G E S	X	24
CHARGES INDIVIDUELLES	XI	24 - 25

	ARTICLES	PAGES
A) - Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	XII	25
B) - Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	"	26 - 27
C) - Eau froide	"	27
D) - Eléments d'équipement général	"	27
E) - Aggravation des charges	"	27
TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES	"	28 à 30
Règlement des charges - Provisions - Garanties .	XIII	31 à 34
CHAPITRE CINQUIEME :		
RISQUES CIVILS - ASSURANCES	XIV	34 à 36
CHAPITRE SIXIEME :		
SERVICE DE LA COPROPRIETE	XV	37
CHAPITRE SEPTIEME :		
S Y N D I C	XVI	37 à 39
CONSEIL SYNDICAL	XVII	39 - 40
CHAPITRE HUITIEME :		
SYNDICAT DES PROPRIETAIRES ASSEMBLEES GENERALES	XVIII	41 à 47

- CAHIER DES CHARGES - Z.A.C. DE MAUBUEE -
(pages vertes)

- CAHIER DES CHARGES - E.P.A. MARNE -
G.R.O.P. III - 1ère tranche -
Annexe 2
(pages roses)

- CONVENTION E.D.F. -
(pages bleues)

D E P O T

DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET ETAT DESCRIPTIF

DE DIVISION

de l'Immeuble

sis à TORCY

(Seine-et-Marne)

"LES RIVES DE MAUBUEE II"

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT,

Le vingt huit septembre

A *TORCY*, en l'Office Notarial,

Maître Michel DOUMEIZEL, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée *"Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés"*, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine-et-Marne),

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

Monsieur Francis HOUDART, Chef de Division Administrative et Financière à la *Direction Régionale Ile-de-France Est de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, demeurant à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot.

AGISSANT au nom de :

La société dénommée *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, au capital de un million huit cent onze mille francs, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry.

Immatriculée au Registre du Commerce de PARIS, numéro 55 B 4648.

La Société régulièrement constituée pour une durée devant expirer le vingt quatre janvier deux mil soixante huit, ainsi qu'il résulte de divers actes constitutifs déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine, le trente mars mil neuf cent vingt six et autres pièces toutes aux minutes de Maître LACOURTE, Notaire à PARIS,

Agissant ès-qualités, pour avoir reçu mandat notamment à l'effet des présentes, aux termes d'une subdélégation de pouvoirs qui lui a été conférée suivant acte reçu par Maître Thierry LACOURTE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques LACOURTE, Raymond BERCY, Yves AUBRON, Bruno LACOURTE, Bernard JOURDAIN, Thierry LACOURTE, Frédéric VINCENT et Patrick WALLUT, Notaires Associés",

titulaire d'un Office Notarial à PARIS, le dix mai mil neuf cent soixante dix sept, dont une expédition est annexée à un acte qui en constate le dépôt, au rang des minutes de l'Office Notarial de TORCY, du neuf juin mil neuf cent soixante dix huit.

Par Monsieur Jacques GILONNE, Directeur Régional à la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*, demeurant à CRETEIL, 9 rue Louis Blériot.

Monsieur GILONNE ayant lui-même agi au nom et avec faculté de se substituer de :

Monsieur Jacques BOSSUROY, Président du Conseil d'Administration de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, demeurant à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry,

Suivant pouvoirs reçus par Maître Thierry LACOURTE, Notaire sus-nommé, du vingt huit février mil neuf cent soixante dix sept, dont une expédition est demeurée annexée à l'acte de dépôt du neuf juin mil neuf cent soixante dix huit, sus-énoncé.

Monsieur BOSSUROY agissant dans la délégation de pouvoirs à Monsieur GILONNE en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, fonction à laquelle il a été nommé pour la durée de son mandat d'Administrateur, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, tenue le vingt neuf octobre mil neuf cent soixante seize dont copie est annexée à l'acte de dépôt sus-énoncé.

Monsieur BOSSUROY ayant été investi aux termes de la même délibération, de tous les pouvoirs conférés et prévus au Conseil d'Administration par l'article 18 des statuts et notamment ceux nécessaires, à l'effet des présentes.

D E P O T D E P I E C E S

Ainsi, Monsieur HOUDART, ès-qualités, a par ces présentes, requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial de TORCY, à la date de ce jour, pour en effectuer la publication à la Conservation des Hypothèques de MEAUX et en délivrer tous extraits ou expéditions quand et à qui il appartiendra :

1°) - L'original du règlement de copropriété contenant état descriptif de division et le cahier des charges d'un ensemble immobilier dénommé *"LES RIVES DE MAUBUEE"*, *sis à TORCY (Seine-et-Marne)*, établi par Monsieur HOUDART, sus-nommé, ayant agi au nom de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, suivant acte sous signature privée en date à CRETEIL, de ce jour.

La désignation cadastrale et l'origine de propriété dudit ensemble immobilier seront établis ci-après au cours du présent acte.

2°) - Photocopie certifiée conforme du permis de construire accordé à la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE*, pour la construction de QUARANTE HUIT logements, suivant arrêté numéro 77 6 35 101 de Monsieur le Maire de TORCY, en date du douze juin mil neuf cent soixante seize.

3°) - Photocopie certifiée conforme d'une convention intervenue à MEAUX, le vingt quatre février mil neuf cent soixante dix huit, entre la *S.A. H.L.M. TRAVAIL ET PROPRIETE et L'ELECTRICITE DE FRANCE*, concédant à cette dernière l'installation d'un poste de transformation.

4°) - Le plan de masse de l'ensemble immobilier d'octobre mil neuf cent soixante dix sept - 1ère tranche (1ère et 2ème phases) - 2ème tranche (1ère phase).

5°) - Plan numéro 1301 A du quatorze juin mil neuf cent soixante dix sept - B 13.3 B 17.1 A01.3 - Rez-de-chaussée.

6°) - Plan numéro 1032 A du quatorze juin mil neuf cent soixante dix sept - B 13.3 B 17.1 A01.3 - Etages.

7°) - Plan numéro 1303 A du vingt et un juin mil neuf cent soixante dix sept - 48 HLM.A A031 B201 - Rez-de-chaussée - Etages - B 20.

8°) - Plan numéro 1310 du vingt huit janvier mil neuf cent soixante dix huit - Bât. A01.3 coupe 1.1 - Bât. A03.1 - coupe 2.2.

ENONCIATIONS RELATIVES A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE LES COTEAUX DE MAUBUEE

Une Zone d'Aménagement Concerté *"Z.A.C. LES COTEAUX DE MAUBUEE"* ayant son objet la constitution de servitudes, la définition des équipements communs et des services d'intérêt collectif, la répartition des charges des terrains étant la propriété du *GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION PARTITION III - GROP III*, a été créée pour effectuer l'aménagement et l'équipement d'une Zone Immobilière de TROIS hectares SOIXANTE QUATORZE ares SOIXANTE SEIZE centiares.

Le cahier des charges de la *Z.A.C. DES COTEAUX DE MAUBUEE* a été établi par *GROP III*, suivant acte sous signatures privées en date à CRETEIL, du sept avril mil neuf cent soixante dix huit.

Un exemplaire du cahier des charges ainsi qu'un exemplaire du plan parcellaire des terrains compris dans la Z.A.C. ont été déposés au rang des minutes du Notaire associé soussigné, le sept avril mil neuf cent soixante dix huit, publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois mai mil neuf cent soixante dix huit, volume 6702, numéro 2.

Ce cahier des charges contient les statuts d'une Association Syndicale Libre dénommée *"ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE TORCY LES COTEAUX DE MAUBUEE"*, à laquelle toutes les réa-

lisations immobilières édifiées dans le périmètre de la Z.A.C. seront tenues d'adhérer.

CONVENTION CADRE

En outre, il est ici précisé que dans l'acte d'acquisition par la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE de GROP III*, ci-après analysée, du terrain ci-après désigné, reçue en l'Office Notarial, le , et qui sera publiée avant ou en même temps que les présentes, il a été indiqué :

" Outre les charges et conditions ordinaires, la vente a lieu " sous les charges, clauses et conditions particulières résultant :

" D'une convention cadre signée le onze septembre mil neuf cent " soixante quatorze, entre E.P.A. MARNE et Monsieur CHARPY, repré- " sentant du GROUPEMENT Lauréat en vertu du protocole d'accord passé " entre les Organismes de promotion participant à la consultation " des Coteaux de Maubuée du quinze mai mil neuf cent soixante qua- " torze, demeurée annexée à la minute d'un acte de dépôt reçu par " l'Office Notarial de LAGNY "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU, " le quatre décembre mil neuf cent soixante quatorze, ayant pour " objet de définir les modalités de cessions des terrains par " E.P.A. MARNE au Lauréat de la consultation "Les Coteaux de Maubuée", " unités B et C, ainsi que les obligations réciproques à la charge " du Groupement et d'E.P.A. MARNE.

" La convention ci-dessus a été suivie par la convention type " signée le vingt trois juin mil neuf cent soixante quinze et une " convention particulière de cession signée le treize janvier mil " neuf cent soixante dix sept.

" A la convention type étaient annexés :

" 1°) - L'échéancier concernant les première, deuxième et " troisième tranches de travaux,

" 2°) - Le cahier des charges type concernant les obligations " de l'E.P.A. MARNE et du GROUPEMENT,

" 3°) - Le cahier des Prescriptions spéciales comprenant les " cahiers relatifs à la distribution de l'eau, à la Télédistribution, " à l'assainissement, à la collecte des ordures ménagères, au chauf- " fage urbain, aux prescriptions de chantier, aux statuts de l'Asso- " ciation Inter Entreprise pour l'Hygiène et la Sécurité et le " cahier des prescriptions topographiques.

" En outre, le cahier des charges concernant la première tran- " che, en date du sept décembre mil neuf cent soixante seize, est " demeuré annexé à la vente par E.P.A. MARNE à GROP III."

DESIGNATION CADASTRALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "LES RIVES DE MAUBUEE II"

L'ensemble immobilier *"LES RIVES DE MAUBUEE II"*, est situé sur la Commune de TORCY (Seine-et-Marne), en façade d'une voie nouvellement créée dénommée actuellement Rue X 92.

Comprenant un terrain d'une contenance d'après mesurage de DEUX MILLE DEUX CENT ONZE mètres carrés.

Tenant :

De l'Est, la rue de Croissy,

De l'Ouest, les parcelles AI 26 appartenant à E.P.A. MARNE et AI 30 ou rue X 92, appartenant à GROP III,

Du Nord, les parcelles AI 24 appartenant à E.P.A. MARNE et AI 25 ou rue X 92, appartenant à GROP III,

Et du Sud, la parcelle AI 30 ou rue X 92.

Cadastrée Section AI, numéro 31, lieudit 2, rue X 92, pour VINGT DEUX ares onze centiares.

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, avec tous droits pouvant y être attachés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"

L'ensemble immobilier dénommé *"LES RIVES DE MAUBUEE II"* appartient à la *S.A. H.L.M. "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, savoir :

- *LES CONSTRUCTIONS,*

Pour les avoir fait édifier en vertu du permis de construire sus-énoncé.

- *ET LE TERRAIN,*

Au moyen de l'acquisition que ladite Société en a faite du :

GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III - GROP III", Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'Ordonnance du vingt trois septembre mil neuf cent soixante sept, ayant son siège social à PARIS (quinzième arrondissement), 4 Place Raoul Dautry, immatriculé au Registre du Commerce de PARIS, numéro 75 C 112.

Suivant acte reçu par Maître DOUMEIZEL, Notaire Associé soussigné, ce jour.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal toutes taxes comprises de UN MILLION HUIT CENT SEPT MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE francs cinq centimes, qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte sera publié à la Conservation des Hypothèques de MEAUX, avant ou en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de GROP III

Cet immeuble appartenait au GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION "PARTITION III" GROP III, au moyen de l'acquisition que cet Etablissement en a faite avec d'autres immeubles, de

L'Etablissement Public d'Aménagement DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE, dont le siège est à NOISIEL (Seine-et-Marne), Parc de Noisiel, immatriculé au Registre du Commerce de MEAUX numéro 747 350 759 B.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial avec la Participation de Maître DUVAL, Notaire à LAGNY, Maître DEMONT, Notaire à COUPVRAY et de la Société Civile Professionnelle "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU, Notaires Associés", à LAGNY, le trente septembre mil neuf cent soixante dix sept.

Cette acquisition, qui comprenait d'autres parcelles de terrain a eu lieu moyennant le prix de six millions quatre cent cinq mille huit cent cinquante cinq francs vingt centimes, toutes taxes comprises.

Lequel prix a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf novembre mil neuf cent soixante dix sept, volume 6428, numéro 8.

L'état délivré sur cette publication, par Monsieur le Conservateur des Hypothèques audit bureau, du chef de l'Etablissement vendeur, n'a révélé l'existence d'aucune inscription, publication, ou mention de quelque nature que ce soit.

Sur l'état civil de l'Etablissement vendeur, il a été déclaré que cet Etablissement était doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et qu'il avait entière capacité pour contracter.

Observation étant ici faite qu'il a été dressé deux actes modificatifs à cet acte sus-analysé :

- Le premier, reçu en l'Office Notarial le douze janvier mil neuf cent soixante dix huit, publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le quinze février mil neuf cent soixante dix-

huit, volume 6573, numéro 15 concernant la désignation cadastrale de la parcelle AI 12, dont la contenance cadastrale avait été portée par erreur dans l'acte d'acquisition, à 15 a 98 ca au lieu de 19 a 58 ca.

- Et le second, reçu en l'Office Notarial le sept avril mil neuf cent soixante dix huit, en cours de publication au bureau des Hypothèques de MEAUX, concernant la convention cadre dont il a été ci-dessus parlé.

Du chef de E.P.A. MARNE

La totalité des parcelles de terrain acquises par GROP III, appartenait à l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE, comme provenant de la réunion et des divisions de parcelles qui avaient été acquises, savoir :

I - Une partie de ces terrains (anciennement cadastrée Section D numéros 737 et 754) au moyen de l'acquisition qu'il en avait faite de :

L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, ayant son siège à PARIS (douzième arrondissement), 195, rue de Bercy.

Aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial de LAGNY "Raymond et Pierre BOISSEAU", avec la participation de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean VERIEUX et Jean Claude DUVAL, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à LAGNY, Maître Marcel DEMONT, Notaire sus-nommé et Maître Michel DOUMEIZEL, Notaire à TORCY, prédécesseur immédiat de la Société Civile Professionnelle "Michel DOUMEIZEL et Pierre DOUMEIZEL", sus-nommée, le neuf octobre mil neuf cent soixante quatorze.

Cette acquisition avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Régionale des Opérations Immobilières de l'Architecture et des espaces protégés, suivant décision en date du sept octobre mil neuf cent soixante quatorze et le visa de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales.

Elle a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Cet acte a été publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf décembre mil neuf cent soixante quatorze, volume 4785, numéro 8.

Sur cette publication et à la date du vingt six décembre mil neuf cent soixante quatorze, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, a délivré du chef de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, un état négatif complet.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat par le représentant de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE :

Que ledit Etablissement était un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et comme tel il jouissait de tous les droits profitant à une personne morale de droit public.

Qu'il avait notamment entière capacité pour contracter valablement audit acte.

Qu'il n'existait de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des immeubles compris audit acte.

II - Et une autre partie (anciennement cadastrée D numéro 734) au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de :

La Commune de TORCY, arrondissement de MEAUX, département de Seine-et-Marne,

Suivant acte reçu par l'Office Notarial "Raymond BOISSEAU et Pierre BOISSEAU", sus-nommé, avec la participation de Maître DUVAL, Maître DEMONT et Maître Michel DOUMEIZEL, Notaires sus-nommés, le seize août mil neuf cent soixante quinze.

Cette acquisition avait obtenu le visa de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du vingt juin mil neuf cent soixante quinze.

Elle a eu lieu moyennant un prix principal qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le deux septembre mil neuf cent soixante quinze, volume 5189, numéro 2.

Sur cette publication et à la date du dix neuf septembre mil neuf cent soixante quinze, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques a délivré du chef de la Commune venderesse, un état négatif de toute inscription, transcription, publication ou mention de quelque nature que ce soit.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat par le représentant de la commune de TORCY, que ladite Commune, personne morale, n'était pas susceptible d'hypothèque légale.

Il est ici observé que la parcelle D 734 formait antérieurement l'assiette de chemin rural qui appartenait à la Commune de TORCY depuis des temps immémoriaux, qui faisaient partie originairement du Domaine Public de ladite Commune, dont le déclassement a été décidé après les formalités légales d'enquête habituelle par délibération du Conseil Municipal en date du dix décembre mil neuf cent soixante quatorze, approuvé par Monsieur le Sous-Préfet de MEAUX, le trente et un janvier mil neuf cent soixante quinze.

ORIGINE ANTERIEURE

des parcelles D 737 et D 734

Du chef de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE

Ces immeubles appartenaient précédemment à l'A.F.T.R.P., savoir :

I - La parcelle cadastrée Section D numéro 737, qui provenait de la réunion et de divisions de plusieurs autres parcelles, de la manière suivante :

a) - Une partie, pour avoir été expropriée par l'A.F.T.R.P., sur plusieurs propriétaires, aux termes d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du trois août mil neuf cent soixante et onze, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et en conséquence d'un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières en date du vingt sept juin mil neuf cent soixante huit et d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement et du Logement en date du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf, ayant déclaré d'utilité publique l'acquisition de terrains nus ou bâtis situés sur plusieurs communes et notamment sur celle de TORCY, en vue de la création d'un ensemble urbain nouveau.

Cette ordonnance a été publiée conformément à la loi et notifiée à tous les propriétaires expropriés ainsi que le représentant de l'A.F.T.R.P. l'avait déclaré.

Elle a été publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, volume 3550, numéro 11.

Les états délivrés à la suite de cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques n'ont pas été représentés au Notaire.

b) - Une seconde partie, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

1°) - Monsieur Georges, Armand GAUTIER, retraité, demeurant à DECAZEVILLE (Aveyron), 19 Avenue Laromiguière, veuf en premières noces, non remarié de Madame Antoinette, Joséphine CHALVIGNAC.

2°) - Et Monsieur Claude Jean GAUTIER, ingénieur, demeurant à PARIS, 4 rue Massenet, époux de Madame Monique LANGLOIS.

Suivant acte reçu par Maître CHASSAGNE, Notaire à NEUILLY-sur-MARNE, le vingt décembre mil neuf cent soixante huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal, stipulé payable entre les mains de Maître CHASSAGNE, après l'accomplissement des formalités de publicité.

Elle avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision du dix neuf mai mil neuf cent soixante sept et le visa de la Direction Domaniale de la Région Parisienne, le dix neuf septembre mil neuf cent soixante huit.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt quatre janvier mil neuf cent soixante neuf, volume 2642, numéro 7.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, a délivré du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision.

Sur leur état civil, les vendeurs ont déclaré :

- Monsieur Georges GAUTIER, qu'il était né à AGIMONT (Belgique), le vingt sept juin mil huit cent quatre vingt neuf,

- Et Monsieur Claude GAUTIER, qu'il était né à SAINT FLORENTIN (Yonne), le trente et un juillet mil neuf cent vingt quatre.

c) - *Une troisième partie,* au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Monsieur Guy, Alain, Hubert SUZANNE, directeur technique et Madame Françoise, Charlotte HANNAIS, son épouse, demeurant à PARIS, 64 boulevard Beaumarchais.

Suivant contrat reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, prédécesseur médiat de la Société Civile professionnelle soussignée, le cinq décembre mil neuf cent soixante six.

Cette acquisition, qui avait été déclarée d'utilité publique par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne, le treize octobre mil neuf cent soixante six et qui avait obtenu préalablement l'avis de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision du dix sept mars mil neuf cent soixante six et le visa du Service Domanial Foncier de la Région Parisienne en date du vingt cinq novembre mil neuf cent soixante six a eu lieu moyennant un prix principal, stipulé payable entre les mains de Maître DOUMEIZEL, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Cet acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le seize décembre mil neuf cent soixante six, volume 2186, numéro 22.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau d'Hypothèques a délivré du chef des vendeurs et de trois précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision, mais ne révélant l'existence d'une inscription prise contre les vendeurs, mais radiée définitivement le onze avril mil neuf cent soixante sept, en vertu d'un acte de quittance mainlevée reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, notaire sus-nommé, le neuf février mil neuf cent soixante sept.

Il est ici rappelé qu'il a été déclaré audit contrat sur l'état civil des vendeurs :

Que Monsieur et Madame SUZANNE étaient nés, le mari à TOURNAN-en-BRIE, le cinq septembre mil neuf cent vingt six et la femme à PARIS, sur le dix huitième arrondissement, le douze février mil neuf cent vingt neuf.

Qu'ils étaient mariés en premières noces, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, notaire à PARIS, le trente août mil neuf cent quarante sept, préalable à leur union célébrée à la Mairie de TORCY, le quatre septembre mil neuf cent quarante sept.

d) - Et le surplus, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur et Madame SUZANNE-HANNAIS, sus-nommés, suivant contrat reçu par Maître Jean DOUMEIZEL, Notaire sus-nommé, le vingt sept juin mil neuf cent soixante huit.

Cette acquisition, qui avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières, suivant décision en date du dix sept mars mil neuf cent soixante six et le visa du Service Domanial Foncier de la Région Parisienne en date du dix neuf juin mil neuf cent soixante six a eu lieu moyennant un prix principal stipulé payable entre les mains de Maître Jean DOUMEIZEL, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le treize juillet mil neuf cent soixante huit, volume 2519, numéro 19.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques a délivré, du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, un état ne révélant aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision.

Aux termes dudit acte, les vendeurs ont fait diverses déclarations sur leur état civil qui ont été sus-énoncées.

II - *Et la parcelle Section D, numéro 754*, qui provenait également de plusieurs réunions et de divisions de parcelles, qui avaient été acquises :

a) - *Une partie*, aux termes de l'ordonnance d'expropriation du trois août mil neuf cent soixante et onze, publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, volume 3550, numéro 11, sus-énoncée.

b) - *Une seconde partie*, de :

1°) - Madame Odette, Augustine, Hélène GAZAY, sans profession, demeurant à GENEVE (Suisse), 14 rue Robert de Traz, veuve et non remariée de Monsieur Hubert Jacques Georges MENIER.

2°) - Monsieur Jean Louis, Hubert MENIER, étudiant, demeurant à PEISSY, canton de GENEVE (Suisse), célibataire majeur.

3°) - Et Mademoiselle Pauline, Marie, Catherine MENIER, étudiante, demeurant à GENEVE, 14 rue Robert de Traz, célibataire mineure, comme étant née à PARIS sur le septième arrondissement, le deux mai mil neuf cent cinquante deux, émancipée par Madame MENIER, née GAZAY, suivant déclaration reçue par Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance du Premier Arrondissement de PARIS, du vingt neuf mars mil neuf cent soixante douze.

Suivant contrat reçu par Maître DURANT DES AULNOIS, Notaire à PARIS, les vingt huit avril et deux mai mil neuf cent soixante douze.

Cette acquisition qui avait été déclarée d'utilité publique pour une partie des immeubles, par arrêté ministériel du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf et pour le surplus par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne du vingt sept janvier mil neuf cent soixante douze et qui avait obtenu préalablement un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières aux termes d'une décision prise le vingt neuf mars mil neuf cent soixante douze et le visa de Monsieur le Directeur Régional chargé de la Direction Nationale d'Intervention Domaniales le vingt avril mil neuf cent soixante douze a eu lieu moyennant un prix principal stipulé payable entre les mains de Maître DURANT DES AULNOIS, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Ledit acte a été publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, le neuf mai mil neuf cent soixante douze, volume 3624, numéro 8.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau d'Hypothèques, a délivré du chef des vendeurs et de quatre précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription, transcription, transcription de saisie, publication, mention de résolution, nullité ou rescision, en dehors de la publication de l'ordonnance d'expropriation du trois août mil neuf cent soixante et onze sus-énoncée et qui concernait les parcelles Section D 469 à 479 sur la commune de TORCY.

Sur leur état civil, les vendeurs ont déclaré :

- Madame veuve MENIER, qu'elle était née à MONTPELLIER (Hérault), le dix neuf mai mil neuf cent vingt,

Qu'elle était veuve en premières noces de Monsieur Roger Maurice NAUDY et en secondes noces, non remariée de Monsieur Hubert Jacques Georges MENIER.

- Monsieur MENIER, qu'il était né à PARIS, sur le septième arrondissement, le quatorze mai mil neuf cent quarante neuf.

- Et Mademoiselle MENIER, qu'elle était née ainsi qu'il est dit ci-dessus.

c) - *Et une troisième partie,* pour avoir été expropriée par l'A.F.T.R.P. aux termes d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du quatorze septembre mil neuf cent soixante douze, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi et, en conséquence d'un avis favorable de la Commission Centrale de Contrôle des Opérations Immobilières en date du onze juillet mil neuf cent soixante huit, et d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement et du Logement en date du vingt huit janvier mil neuf cent soixante neuf, ayant déclaré d'utilité publique, l'acquisition de terrains nus ou bâtis situés sur plusieurs communes et notamment sur celle de TORCY, en vue de la création d'un ensemble urbain nouveau.

Cette ordonnance a été publiée conformément à la loi et notifiée à tous les propriétaires expropriés ainsi que le représentant de l'A.F.T.R.P. l'avait déclaré.

Elle a été publiée au bureau des Hypothèques de MEAUX, le trente janvier mil neuf cent soixante treize, volume 3916, numéro 24.

Les états délivrés sur cette publication par Monsieur le conservateur audit bureau des Hypothèques n'ont pas été représentés au Notaire.

A laquelle ordonnance, Madame Louise CHANOINAT, épouse de Monsieur Octave, Aristide BARLIER, demeurant à COLLEGIEN, 11 rue de Melun, propriétaire de ladite parcelle, a déclaré acquiescer purement et simplement, aux termes d'un acte reçu par Maître Raymond BOISSEAU, Notaire à LAGNY, le trois mai mil neuf cent soixante treize.

Observation faite qu'il n'est pas utile d'établir ici plus longuement l'origine de propriété des biens vendus, l'AGENCE FONCIERE en étant devenue propriétaire après divers arrêtés de déclaration d'utilité publique et par suite, tous les droits réels immobiliers ou personnels qui existaient sur les immeubles acquis se sont trouvés éteints par application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance numéro 58-997 du vingt trois octobre mil neuf cent cinquante huit, modifié par l'article 20 de la loi numéro 62-848 du vingt six juillet mil neuf cent soixante deux.

MENTION

Mention du présent acte est consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Le règlement de copropriété, ainsi que les pièces annexes (à l'exception des plans) seront publiés avec le présent acte à la Conservation des Hypothèques de MEAUX.

DONT ACTE.

Et, après lecture, le comparant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte et a signé avec le Notaire associé soussigné.-

RS/13018

T O R C Y

"LES RIVES DE MAUBUEE II"

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Francis HOUDART, Chef de la Division Administrative et Financière à la Direction Régionale de l'Ile-de-France - Est de la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, domicilié à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot,

AGISSANT aux présentes au nom et pour le compte de la *SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, dénommée "SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE "TRAVAIL ET PROPRIETE"*, au capital de UN MILLION HUIT CENT ONZE MILLE FRANCS, dont le siège social est à PARIS (quinzième arrondissement), Place Raoul Dautry, numéro 4, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 55 B 4648, identifiée au SIREN sous le numéro 552.046.484 B.R.C. PARIS NIC 00010, constituée pour une durée non encore expirée, ainsi qu'il résulte de divers actes, tous aux minutes de Maître LACOURTE, Notaire à PARIS.

En vertu des pouvoirs que lui a consentis Monsieur Jacques GILONNE, Directeur Régional à la *SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS (Direction Régionale de l'Ile-de-France Est)*, domicilié en cette qualité à CRETEIL (Val-de-Marne), 9 rue Louis Blériot, aux termes d'une subdélégation de pouvoirs reçue par Maître LACOURTE, Notaire susnommé, le dix mai mil neuf cent soixante dix sept.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Jacques BOSSUROY, Président du Conseil d'Administration de ladite société, demeurant à PARIS (quinzième arrondissement), Place Raoul Dautry, numéro 4, aux termes d'un acte reçu par l'un des notaires associés de l'Office Notarial du 54 Avenue Victor Hugo à PARIS (seizième arrondissement), le vingt huit février mil neuf cent soixante dix sept.

LEQUEL a établi, ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et règlement de copropriété, objets des présentes.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I

Le présent règlement, qui est destiné à régir les copropriétaires de l'immeuble sis à *TORCY (Seine-et-Marne) - "LES RIVES DE MAUBUEE II" - bâtiments A03.1, B20.1, B13.3, B17.1, et A01.3,* a été établi conformément aux dispositions légales et règlementaires.

Il a pour objet :

a) - de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées,

b) - de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes,

c) - d'organiser l'administration de la copropriété en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,

d) - de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, modifiée, la règlementation y afférente et le Droit Commun.

ARTICLE II

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'immeuble remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de ses textes d'application.

Il obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de la copropriété et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridic-

tion dans le département du lieu de situation des constructions objet des présentes, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après Article VIII CONDITIONS D'OCCUPATION - § B - "Location".

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues par la loi et le présent règlement.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet seront déposés au rang des minutes de *Maître Michel DOUMEIZEL et Maître Pierre DOUMEIZEL, Notaires Associés à TORCY (Seine-et-Marne)*, pour être ensuite publiés au bureau des Hypothèques compétent conformément à l'article 35 du Décret 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE III

DESIGNATION GENERALE

L'immeuble, objet du présent règlement, situé à *TORCY (Seine-et-Marne) - "LES RIVES DE MAUBUEE II"* - consiste en un ensemble de cinq bâtiments à usage principal d'habitation dénommés *BATIMENTS A03.1, B20.1, B13.3, B17.1, et A01.3* et comprend :

- 47 appartements,

- divers locaux communs dont l'appartement/loge pour le gardiennage,

Le tout réparti ainsi qu'il suit :

I - BATIMENT A03.1 -

Elevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements plus l'appartement/loge pour le gardiennage, l'entrée et son hall, les cages d'ascenseur, d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangements des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Quatorze appartements, à raison de trois appartements par étage du 1er au 3ème étage, deux appartements et le premier niveau d'un appartement duplex au 4ème étage et de deux appartements plus le second niveau de l'appartement duplex au 5ème étage - Les cages d'ascenseur, d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

II - BATIMENT B 20.1 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Un appartement, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, le local répartiteur P.T.T. avec accès direct extérieur, le local du transformateur E.D.F. avec accès direct extérieur, les placards des différents compteurs et gaines techniques, le local précollecte.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

III - BATIMENT B 13.3 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

IV - BATIMENT B 17.1 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

V - BATIMENT A 01.3 -

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comportant une cage d'escalier, il comprend :

- au rez-de-chaussée :

Deux appartements, l'entrée et son hall, la cage d'escalier, l'escalier, divers locaux techniques et communs dont le local voitures d'enfants et bicyclettes, le local vide-ordures et rangement des poubelles, les placards des différents compteurs et gaines techniques.

- aux étages :

Six appartements à raison de deux appartements par étage, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers d'étages, les placards des vide-ordures et ceux des différents compteurs et gaines techniques.

Le terrain sur lequel est édifié cet immeuble et dont les parties non construites sont aménagées en espaces verts et allées de desserte est cadastré sur la *Commune de TORCY - Section AI n° 31 - pour une contenance de 2.211 mètres carrés.*

OBSERVATION étant ici faite que cet immeuble s'inscrit dans le cadre d'un ensemble plus important *"LES COTEAUX DE MAUBUEE"*

et constitue une partie de ce secteur de construction.

Les servitudes en résultant sont visées Article IX bis *"SERVITUDES"*.

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

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues, et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE IV

DIVISION GENERALE

L'immeuble sera divisé :

1) - en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires,

2) - A/ en parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception,

- B/ en parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE V

L'immeuble désigné à l'Article III est divisé en *QUARANTE SEPT (47) lots* qui appartiendront respectivement, exclusivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Les lots constitués par les APPARTEMENTS sont numérotés :

- *1 à 16 inclus, dans le BATIMENT A 03.1,*
- *17 à 23 inclus, dans le BATIMENT B 20.1,*
- *41 à 48 inclus, dans le BATIMENT B 13.3,*
- *49 à 56 inclus, dans le BATIMENT B 17.1,*
- *57 à 64 inclus, dans le BATIMENT A 01.3.*

OBSERVATION étant ici faite :

- que les numéros 24 à 40 inclus ne sont pas utilisés en cas de besoins futurs ou en cas de modification ultérieure dans la composition des lots.

Chacun des lots comprend :

- des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et dont la description est indiquée ci-après,

- des "parties privées" faisant l'objet d'une propriété exclusive et dont la désignation est établie Article VI,

- une quote-part dans la propriété du sol indivis et des parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimée en DIX MILLIEMES dans le tableau ci-après,

- et une quote-part dans les parties communes spéciales énumérées Article VII § B, selon sa situation, égale aux tantièmes de sa participation dans les charges afférentes à ces parties communes spéciales, et exprimés au tableau de répartition des charges.

Lorsqu'un propriétaire aura la jouissance de plusieurs lots, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Les appartements sont répartis en VINGT TROIS (23) types différents, conformément aux plans ci-annexés :

- L'appartement de type STUDIO, qui correspond à un appartement d'UNE pièce principale,

- Les appartements de types 2, 2a et 2b, qui correspondent à des appartements de DEUX pièces principales,

- Les appartements de types 3, 3a, 3b, 3c et 3d, qui correspondent à des appartements de TROIS pièces principales,

- Les appartements de types 4, 4a, 4b, 4c, 4c', 4d, 4e et 4f, qui correspondent à des appartements de QUATRE pièces principales,

- Les appartements de types 5, 5a, 5b, 5c et 5d, qui correspondent à des appartements de CINQ pièces principales,

- L'appartement duplex de type 6 Dx, qui correspond à un appartement de SIX pièces principales.

Il sont situés :

a) - au rez-de-chaussée, par rapport à l'entrée dans le bâtiment, et en étage par rapport à la sortie ascenseur (pour le BATIMENT A 03.1),

b) - au rez-de-chaussée, par rapport à l'entrée dans le bâtiment et en étage, par rapport à l'arrivée de l'escalier (pour les BATIMENTS B 20.1, B 13.3, B 17.1 et A 01.3).

Cette situation et le type de chaque appartement sont indiqués dans le tableau récapitulatif de l'Etat Descriptif de Division ci-après, respectivement colonnes 4 et 5.

L'APPARTEMENT DE UNE PIECE, TYPE St, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES, TYPE 2, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - une chambre - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES, TYPE 2a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - une chambre - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE DEUX PIECES, TYPE 2b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - une chambre - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3c, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE TROIS PIECES, TYPE 3d, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - balcon.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4c, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggias.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4c[1], comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - terrasses.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4d, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia/balcon.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4e, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE QUATRE PIECES, TYPE 4f, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - trois chambres - dégagement - salle de bains - W.C. - rangements - loggia.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - terrasse.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5a, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements - terrasse.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5b, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5c, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DE CINQ PIECES, TYPE 5d, comprend :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - quatre chambres - dégagement - salle de bains - salle d'eau - W.C. - rangements.

L'APPARTEMENT DUPLEX DE SIX PIECES, TYPE 6 Dx, comprend :

- au 1er niveau :

Une entrée - cuisine - salle de séjour - deux chambres - dégagement - salle d'eau - W.C. - rangements - l'escalier intérieur d'accès au 2ème niveau - terrasse.

- au 2ème niveau :

Une entrée - trois chambres - salle de bains - W.C. - le palier - rangements - vide du séjour - terrasse.

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

Le tableau récapitulatif ci-après a été établi conformément aux lois, décrets et ordonnance en vigueur sur la publicité foncière.

Il mentionne les QUARANTE SEPT (47) lots dont la description figure ci-dessus.

x
x x

NUMERO du LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE du LOT et TYPE d'APPARTEMENT	Quote-part dans la propriété des parties communes générales en DIX MILLIEMES
1	2	3	4	5	6
1	A03.1	Unique	R. de Ch. gauche	App^{t} type Studio	115
2	"	"	R. de Ch. face gauche	" " 4	217
3	"	"	1er droite	" " 3d	201
4	"	"	" gauche	" " 4d	230
5	"	"	" arrière droite	" " 4a	225
6	"	"	2ème droite	" " 3d	203
7	"	"	" gauche	" " 4d	232
8	"	"	" arrière droite	" " 4a	227
9	"	"	3ème droite	" " 3d	204
10	"	"	" gauche	" " 4d	233
11	"	"	" arrière droite	" " 4a	228
12	"	"	4ème droite	" " 3d	206
13	"	"	4è/5è gauche	" " 6 Dx	358
14	"	"	4ème arrière droite	" " 4a	230
15	"	"	5ème droite	" " 3d	208
16	"	"	" arrière droite	" " 4a	232
17	B20.1	Unique	R. de Ch. face	App^{t} type 4b	215
18	"	"	1er droite	" " 4e	233
19	"	"	" gauche	" " 3b	184
20	"	"	2ème droite	" " 4e	234
21	"	"	" gauche	" " 3b	185
22	"	"	3ème droite	" " 4e	236
23	"	"	" gauche	" " 3b	186

1	2	3	4	5	6
41	B13.3	Unique	R. de Ch. gauche	App^{t} type 3c	180
42	"	"	R. de Ch. droite	" " 5b	252
43	"	"	1er droite	" " 5d	263
44	"	"	" gauche	" " 5c	258
45	"	"	2ème droite	" " 5d	265
46	"	"	" gauche	" " 5c	260
47	"	"	3ème droite	" " 5a	262
48	"	"	" gauche	" " 5	257
49	B17.1	Unique	R. de Ch. gauche	App^{t} type 3	169
50	"	"	R. de Ch. droite	" " 2b	155
51	"	"	1er droite	" " 3a	181
52	"	"	" gauche	" " 4b	239
53	"	"	2ème droite	" " 3a	182
54	"	"	" gauche	" " 4b	240
55	"	"	3ème droite	" " 3a	184
56	"	"	" gauche	" " 4b	242
57	A01.3	Unique	R. de Ch. face	App^{t} type 2	139
58	"	"	R. de Ch. droite	" " 2a	137
59	"	"	1er droite	" " 4c^{1}	227
60	"	"	" gauche	" " 2a	141
61	"	"	2ème droite	" " 4c	229
62	"	"	" gauche	" " 2a	142
63	"	"	3ème droite	" " 4c	231
64	"	"	" gauche	" " 2a	143
				TOTAL	10.000/ 10.000€

ARTICLE VI

COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un lot seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire celles des locaux avec les dépendances y affectées tel qu'il a été indiqué à l'Article V.

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

1°) - Les revêtements de sol, les plafonds (c'est-à-dire l'enduit de plâtre, les moulures, ornementations et décorations dont ils pourront être agrémentés).

2°) - Les portes, y compris les portes d'entrée, les fenêtres, les barres d'appui, les volets et les jalousies.

3°) - Les balustrades des loggias, loggias/balcons, balcons et terrasses privatives, mais non leurs dalles ni les parties en béton ou faisant partie du gros-oeuvre.

4°) - Les cloisons séparatives des diverses pièces. En ce qui concerne les cloisons et les murs séparatifs de deux lots, ils appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots. Ceux qui séparent les lots des parties communes et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les lots, seront propriété commune à tous les copropriétaires situés dans un même bâtiment, à l'exception toutefois des enduits et décorations à l'usage exclusif d'un propriétaire.

5°) - Les tuyaux ou canalisations intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau, et la vidange jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes y compris lesdits robinets, et jusqu'aux chutes et descentes, l'installation intérieure de l'électricité.

6°) - Toutes les installations concernant le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

7°) - Les installations sanitaires et hygiéniques, les rangements et penderies, la serrurerie, la robinetterie, tout ce qui concerne la décoration, peinture, boiserie.

- D'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux ou qui leur sera affecté et dont chacun aura l'usage exclusif.

ARTICLE VII

COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative et sous réserve, le cas échéant, des dispositions de l'article IX bis ci-après pour la jouissance de certaines d'entre elles :

A/ - *PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION* -

1°) - La totalité du terrain bâti et non bâti désigné ci-avant.

2°) - Les espaces verts et tous les aménagements du terrain tels que : allées de desserte, plantations de toutes espèces.

3°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties extérieures (jardins, allées, etc...).

4°) - Le compteur d'eau, sauf s'il reste la propriété de la société concessionnaire, les branchements généraux d'eau, d'électricité, d'égout, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation à l'exclusion des parties se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou qui leur seront propres.

5°) - L'appartement/loge de gardiennage et dépendances.

6°) - Le local P.T.T.

7°) - Le local du transformateur E.D.F.

8°) - Le local précollecte.

9°) - L'installation de télédistribution jusqu'aux raccordements individuels.

10°) - Tous les objets mobiliers ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de tous les copropriétaires dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux.

B/ - *PARTIES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT* -

1°) - Les fondations, les piliers, les murs de refend, les murs

et les ornements extérieurs des façades, les dalles des loggias, loggias/balcons, balcons et terrasses privatives, le gros-oeuvre des planchers (dalles pleines en béton), de la cage d'escalier (et de la cage d'ascenseur pour le bâtiment A 03.1), la toiture-terrasse (la toiture et sa charpente pour le bâtiment A 03.1), l'étanchéité, et plus généralement, tout ce qui constitue l'ossature gros-oeuvre intérieur et extérieur d'un bâtiment.

2°) - Les coffres, gaines et conduits de toutes sortes.

3°) - L'entrée, le hall, l'escalier, la cage d'escalier et les paliers d'étages.

4°) - L'ascenseur (mécaniqme, cabine, commandes, câbles, colonnes de guidage, portes d'accès, machinerie, l'installation électrique et compteur, etc...) pour le bâtiment A 03.1.

5°) - Les blocs de boîtes aux lettres, étant entendu que chaque copropriétaire a l'usage exclusif de l'une d'entre elles.

6°) - Le paillasson de l'entrée, mais non ceux des portes palières.

7°) - Les installations d'éclairage de toutes les parties communes intérieures du bâtiment.

8°) - Le compteur d'électricité, sauf s'il reste propriété de la société concessionnaire, les branchements d'eau, d'électricité, d'égout, toutes les canalisations d'alimentation, d'adduction, d'écoulement et d'évacuation, le tout en ce qui se trouvera à l'intérieur du bâtiment ou qui lui seront propres.

9°) - L'équipement de ventilation mécanique contrôlée.

10°) - Les vide-ordures et leurs conduits, les locaux des boîtes à ordures.

11°) - Les divers locaux communs, notamment ceux pour les voitures d'enfants et les bicyclettes, et ceux des différents compteurs.

12°) - Tous les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des locaux considérés y compris leurs emplacements, sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privatif et destinés à son service exclusif.

13°) - Et en général, tous les objets mobiliers ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins du bâtiment dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou à l'ensemble.

CHAPITRE TROISIEME

ARTICLE VIII

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions particulières contenues dans leur titre de propriété et inhérentes à des conditions de financement, chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

I - *MODIFICATION DES PARTIES PRIVEES* -

A/ - *Modifications de la disposition intérieure d'un lot* :

Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux.

Toutefois, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de la construction ou pouvant intéresser toute chose ou partie commune, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment de l'Assemblée des Copropriétaires à la majorité indiquée Article XVIII - § 12 A et l'accord de l'architecte de la copropriété ; les travaux pouvant affecter la solidité de la construction, et tous ceux qui en découleraient, devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra, d'une façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'architecte de la copropriété, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, et fumisterie.

Il restera, en tous cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

B/ - *Modifications des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale* :

Les portes d'entrée, les fenêtres, les jalousies, volets, balustrades, garde-corps et, d'une manière générale, toutes les parties

privées qui contribuent à l'harmonie de la copropriété, même leur peintures, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement de l'Assemblée des copropriétaires, à la majorité indiquée Article XVIII - § 12.A.

La peinture de ces extérieurs est visée ci-après article XI, 2ème alinéa.

II - CONDITIONS D'OCCUPATION -

A/ - Caractère de l'occupation :

En aucun cas un propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations, ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Les locaux privés pourront être occupés et utilisés, soit à usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel sous réserve qu'ils ne soient pas affectés à usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas, pendant la durée de la commercialisation des locaux, au bureau de vente qui pourra être installé, par la Société venderesse ou tout mandataire, dans un des lots non encore vendu.

Aucune activité politique ou syndicale, ne pourra être exercée dans aucun des lots. Il ne pourra être créé dans ces derniers ni clinique ni studio de danse.

L'exercice d'une profession libérale, autre que celle de chanteur, de vétérinaire, de professeur de musique, de danse et de chant est autorisé à la condition que cet exercice soit conforme au caractère de l'occupation ci-avant définie.

Les emplacements et le type de plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur des parties privatives visibles de l'extérieur devront être agréés par le Syndic. Toutes autres décorations ou enseignes sont interdites. Toutefois, la société venderesse aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'elle jugera utiles à la commercialisation de ces lots.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune partie privative ou de ses accessoires.

Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la copropriété.

B/ - *Usage des parties privées* :

1°) - *Télévision - Radiodiffusion* -

L'occupant devra obligatoirement avoir recours à l'installation collective. Il devra financer personnellement, si nécessaire, le raccordement de son installation particulière à l'installation collective.

2°) - *Animaux* -

Aucun animal ne devra errer dans quelque partie commune que ce soit ou donner lieu à réclamation justifiée de la part des autres propriétaires.

3°) - *Fenêtres - Loggias - Loggias/balcons - Balcons - Terrasses privatives* -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les loggias, loggias/balcons, balcons ou terrasses privatives. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence, etc...) capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres copropriétaires. Les jalousies et stores extérieurs seront d'un modèle unique et de teinte indiqués par le Syndic avec l'approbation de l'Architecte habilité.

Les propriétaires qui bénéficient de terrasses privatives devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, provenant de leur fait et des aménagements qui pourront être autorisés par l'Assemblée Générale des copropriétaires avec l'accord de l'architecte de la copropriété.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic, à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité. Les mêmes dispositions s'appliqueront en ce qui concerne les loggias, loggias/balcons et balcons.

4°) - *Canalisations* -

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, la totalité des robinets devra être maintenue en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Le Syndic pourra faire exécuter les réparations ayant un caractère d'urgence et qui ne seraient pas faites par un copropriétaire, aux frais de ce dernier. Il en pré-

viendra celui-ci par lettre recommandée et en cas d'absence de compteur individuel pourra lui demander le remboursement de la dépense d'eau supplémentaire évaluée forfaitairement par le Syndic.

5°) - *Tapis de palier* -

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, seront d'un modèle unique indiqué par le Syndic sauf si l'Assemblée des copropriétaires en décide autrement.

6°) - *Propreté* - *Sécurité* - *Salubrité* -

L'exécution de tous règlements d'Hygiène de Ville, et de Police est obligatoire pour tous.

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

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

Il ne pourra être déversé dans les canalisations des produits ou matières inflammables ou dangereux.

7°) - *Tranquillité* -

Outre les dispositions qui précèdent à cet égard, les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

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

8°) - *Visites de surveillance et réparations* -

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux Syndic, architectes, entrepreneurs, ouvriers

chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits ou shunts. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues Article XVIII - § 12°.

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

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

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Le Syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalité autre que d'en aviser le propriétaire intéressé, dans les plus brefs délais.

9°) - *Location - Autorisation d'occuper* -

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concernera les prescriptions du présent règlement, auquel il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dégagée à l'égard du Syndicat.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins ; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le Syndicat.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le propriétaire devra aviser le Syndic de la location par lui

consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi, il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

10°) - Cession -

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article XIII ci-après.

ARTICLE IX

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE COMMUNE

1°) - Caractère de la copropriété -
Modifications des choses communes :

Les parties communes des divers locaux privés de la copropriété appartiendront indivisément aux propriétaires de ces locaux ou à leurs ayants-droit dans les proportions des tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus, étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'eux d'une servitude conforme à leur destination et constituent une indivision qui subsistera tant que l'immeuble ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Elles ne pourront être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité prévues article XVIII.

2°) - *Usage des choses communes* -

1 - *Encombrement* :

Aucun des copropriétaires ne pourra encombrer les entrées, les paliers, les escaliers, couloirs, abords, voies et allées, espaces verts, ni y laisser séjourner aucun objet.

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

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.

Les abords et allées ne pourront servir ni au lavage ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail quelque nature que ce soit, en particulier le lavage des voitures automobiles est interdit.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

2 - *Publicité* :

Il est interdit de faire de la publicité sur les façades ou dans quelque partie commune que ce soit, sous réserve des dispositions du cahier des charges dont il sera question ci-dessous Article IX bis "SERVITUDES", sauf en ce qui concerne les plaques professionnelles. Celles-ci, dont le type et l'emplacement devront être agréés par le Syndic pourront être apposées aux accès communs.

Toutefois, la Société venderesse aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires, notamment ceux indiquant la situation du point de vente ou de renseignements.

En outre, les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés.

3 - *Vols* :

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat de propriétaires en cas de vols ou détériorations de quelconque objet momentanément déposé ou remisé en quelque endroit que ce soit des parties communes.

4 - *Interruption dans le fonctionnement des services communs* :

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement de quelque service commun que ce soit, et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leur réclamation au Syndic.

ARTICLE IX bis

SERVITUDES

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou règlementaires, de la situation naturelle des lieux, ou des dispositions du cahier des charges de l'ensemble immobilier "*des Coteaux de Maubuée, 1ère tranche*", prévoyant plus particulièrement le groupement en une Association Syndicale Libre de tous les acquéreurs de terrains situés à l'intérieur du périmètre d'application dudit cahier des charges.

Une copie de ce document est annexée aux présentes.

En outre :

1°) - Télévision :

Ainsi qu'il est dit aux termes du Cahier des Charges sus-visé, la distribution des ondes de radio-télévision est effectuée au moyen d'un réseau de télédistribution desservant l'ensemble de la Z.A.C. *des COTEAUX DE MAUBUEE*.

Les frais de réparations grosses et menues et d'entretien afférents à ces installations seront répartis entre tous les immeubles desservis par les soins de l'Association Syndicale.

La quote-part revenant au présent immeuble est visée ci-après Article XII - § A "b".

2°) - Transformateur E.D.F. :

Le local du transformateur E.D.F. est grevé de servitude conforme à sa destination, les préposés de cette administration devront toujours y avoir libre accès. Cette utilisation a fait l'objet d'une convention avec cet organisme dont une copie est annexée aux présentes.

3°) - Local répartiteur P.T.T. :

Le local répartiteur P.T.T. est grevé d'une servitude conforme à sa destination et les préposés de cette administration devront toujours y avoir libre accès. Cette utilisation fera l'objet d'une convention avec cet organisme.

CHAPITRE QUATRIEME

C H A R G E S

ARTICLE X

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

1°) - individuelles,

2°) - A/ communes générales à tous les copropriétaires sans exception,

- B/ communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

ARTICLE XI

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée ci-avant.

Toutefois, et afin de maintenir l'harmonie extérieure de la copropriété, la réfection des peintures des parties privées qui contribuent à l'aspect général (fenêtres, portes d'entrée, etc...) devra être effectuée à la fois pour l'ensemble et sur décision de l'Assemblée des propriétaires à la majorité indiquée article XVIII - § 11.

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

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

Il paiera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, les redevances de fournitures individuelles.

ARTICLE XII

A) - *CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION* -

a) - les impôts, contributions et taxes de toute nature ou sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties les parties communes et même ceux afférents à l'ensemble des parties privatives, tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services de l'administration ne les auront pas répartis entre les divers propriétaires ou occupants.

- les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs, sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour l'ascenseur,

- les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférents aux parties communes énumérées article VII - § A, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement,

- le coût de l'installation, de l'abonnement et des redevances relatif au téléphone de gardiennage,

- les salaires, à l'exclusion de l'indemnité d'ascenseur visée ci-après, les avantages en nature et les charges de la Sécurité Sociale du personnel de gardiennage et, éventuellement, de tout autre personnel régulièrement nommé à ces fonctions ou à un emploi dans la présente copropriété conformément aux dispositions du présent règlement,

- la rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat,

- la quote-part des dépenses résultant de l'application du cahier des charges visé article IX bis "SERVITUDES", et du fonctionnement de l'Association Syndicale.

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage et l'entretien ou les besoins de la copropriété.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 2.

b) - *Télévision et Radiodiffusion* :

En conséquence de ce qui a été dit Article IX bis "SERVITUDES" pour cet équipement, la quote-part afférente au présent immeuble sera répartie par parts égales entre tous les copropriétaires.

B) - *CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT* -

a) - Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues s'appliquant aux choses communes énumérées Article VII - § B, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipement.

- Les frais d'éclairage des parties communes intérieures (consommation, entretien, location et remplacement du compteur d'électricité) entrant dans les parties communes définies à l'Article VII - § B.

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour les besoins, l'entretien et le nettoyage de ces parties communes.

Ces charges seront réparties entre tous ces copropriétaires suivant les fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 3.

b) - *Ascenseurs* :

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement d'ascenseur, la surprime d'assurance s'il en est appliqué une, ainsi que les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement du compteur électrique de l'ascenseur, y compris l'indemnité de présence versée à la gardienne pour cet équipement, seront répartis, dans le bâtiment A 03.1 entre tous les copropriétaires d'appartements, au prorata des fractions indiquées au tableau ci-après, colonne 4.

Si l'un des appartements vient à être utilisé dans le cadre des dispositions du présent règlement, pour un usage autre que l'habitation, même partiellement, son propriétaire supportera une part supplémentaire de charge d'ascenseur égale à celle déterminée pour l'appartement en cause. Toutefois, afin de ne pas modifier les tantièmes de charges d'ascenseur, ce supplément sera déduit des dépenses de l'exercice et le total ainsi diminué sera réparti entre tous les propriétaires participant auxdites charges d'ascenseur.

c) - *Boîtes à lettres* :

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des blocs de boîtes à lettres seront répartis dans chaque bâtiment par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

d) - *Les vide-ordures et leurs conduits* :

Toutes les dépenses afférentes aux vide-ordures et à leurs conduits seront réparties, dans chaque bâtiment, entre tous les copropriétaires

du premier au dernier étage inclus, au prorata des surfaces retenues pour ces locaux à usage d'habitation ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 5 et totalisées pour ces lots.

Pour mémoire, il est précisé que les appartements situés en rez-de-chaussée ne disposent pas de cet équipement.

e) - *Terrasses privatives* :

Dans chaque bâtiment, toutes les dépenses afférentes à l'étanchéité des terrasses faisant l'objet d'attribution de jouissance exclusive seront réparties entre les bénéficiaires de cette attribution de jouissance et l'ensemble des copropriétaires du bâtiment dans la proportion de UN/DIXIEME (1/10è) pour les bénéficiaires du droit et NEUF/DIXIEMES (9/10è) pour l'ensemble des propriétaires du bâtiment, y compris les bénéficiaires, répartis entre eux dans les mêmes conditions que ci-dessus.

C - *EAU FROIDE* -

- Les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives à la fourniture d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles dans le cas d'absence de compteurs individuels dans tous les lots pourvus d'un poste d'eau seront réparties entre tous les propriétaires au prorata de la surface retenue ainsi qu'il ressort au tableau ci-après, colonne 5.

En la présence desdits compteurs, la différence entre le compteur général et la somme des compteurs individuels sera comptée comme services communs et répartie comme ci-dessus.

D) - *ELEMENTS D'EQUIPEMENT GENERAL* -

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus, dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

E) - *AGGRAVATION DES CHARGES* -

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra notamment en être ainsi, pour les dégâts qui seraient causés aux plantations des abords par les enfants au cours de leurs jeux, et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

NUMERO du LOT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	Charges particulières d'Ascenseur 150	Surface retenue (en m2) pour l'eau froide, les vide-ordures et leurs conduits 500
1	2	3	4	5
		BATIMENT A 03.1		
		8 Fontaine	(B)	
1	115	115	-	39
2	217	217	-	84
3	201	201	151	76
4	230	230	173	86
5	225	225	169	84
6	203	203	173	76
7	232	232	197	86
8	227	227	193	84
9	204	204	184	76
10	233	233	210	86
11	228	228	205	84
12	206	206	196	76
13	358	358	351	132
14	230	230	219	84
15	208	208	208	76
16	232	232	232	84
	TOTAL Bât. A 03.1 ...	3.549/ 3.549è	2.861/ 2.861è	

1	2	3	4	5
		BATIMENT B 20.1		
		6 Fontaines (C)		
17	215	215		83
18	233	233		91
19	184	184		70
20	234	234		91
21	185	185		70
22	236	236		91
23	186	186		70
	TOTAL Bât. B 20.1 ...	1.473/ 1.473e		
		BATIMENT B 13.3		
		4 Fontaines (D)		
41	180	180		72
42	252	252		101
43	263	263		104
44	258	258		101
45	265	265		104
46	260	260		101
47	262	262		99
48	257	257		97
	TOTAL Bât. B 13.3 ...	1.997/ 1.997e		

1	2	3	4	5
		BATIMENT B 17.1		
		2 Fontaine (E)		
49	169	169		66
50	155	155		59
51	181	181		69
52	239	239		93
53	182	182		69
54	240	240		93
55	184	184		69
56	242	242		93
	TOTAL Bât. B 17.1 ...	1.592/ 1.592è		
		BATIMENT A 01.3		
		28 Cressy (F)		
57	139	139		52
58	137	137		52
59	227	227		85
60	141	141		52
61	229	229		85
62	142	142		52
63	231	231		85
64	143	143		52
	TOTAL Bât. A 01.3 ...	1.389/ 1.389è		
TOTAL GENERAL :	10.000/ 10.000è			3.784 m2

ARTICLE XIII

REGLEMENT DES CHARGES
PROVISIONS - GARANTIES

1°) - *Provisions* -

I - Les copropriétaires verseront au Syndic :

a) - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Jusqu'à la première réunion de ladite Assemblée Générale cette avance est fixée au quart du budget prévisionnel prévu par le Syndic.

b) - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

c) - En cours d'exercice, sur demande du Syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées, et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

II - Le Syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décision de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation de travaux ou en vue de faire face à des réparations importantes.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret numéro 67.223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept modifié.

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

2°) - *Règlements* -

Les comptes de frais et dépenses (charges communes et particulières) seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé à chaque

copropriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de l'approbation des comptes par l'Assemblée, se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte-tenu des provisions déjà versées.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, et après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titre de la Banque de France, sans préjudice des sanctions prévues plus bas.

3°) - *Absence d'occupation - Non usage* -

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujetti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

4°) - *Solidarité* -

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers, chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

5°) - *Aliénation - Avis au Syndic* -

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du Syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

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 libéré de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

6°) - Garantie -

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur sa ou ses parties divises et sur sa ou ses quotes-parts indivises des parties communes.

L'hypothèque légale sera inscrite au bureau des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garantie au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102.I du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

CHAPITRE CINQUIEME

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE XIV

1°) - *Responsabilité civile* - *Accidents* -

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le Syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part de propriété dans les parties communes. Au cas où certains éléments d'équipement ou certaines parties communes feraient l'objet d'une disposition spéciale (primes ou surprimes) de la police d'assurance, cette indemnité spéciale sera répartie entre les copropriétaires dans les mêmes conditions que les charges afférentes auxdits éléments d'équipement ou parties communes.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

2°) - *Mobilier* -

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions et les accidents causés par l'électricité, son mobilier et d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur de ses locaux ainsi que tous embellissements ayant un caractère artistique, apportés par lui, pour la décoration desdits locaux. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

3°) - *Immeuble* -

L'immeuble devra toujours être assuré avec le mobilier et le matériel communs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins et les dégâts des eaux. Cette assurance, dont une clause devra expressément prévoir le déblaiement des gravois et autres vestiges après sinistre, s'appliquera, tant à toutes les parties commu-

nes, qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux mobiliers et d'une manière générale, à tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux privatifs ainsi qu'aux embellissements dont il a été parlé à l'alinéa ci-dessus.

4°) - Montant des garanties -

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite, renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le Syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant des garanties.

5°) - Sinistre -

En cas de sinistre, l'indemnité allouée sera encaissée par le Syndic.

a) - *Si le sinistre affecte moins de la moitié d'un bâtiment* :

La remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. L'indemnité allouée sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment sinistré partiellement, chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le montant du supplément à verser par chacun sera déterminé par le Syndic qui fixera les détails de paiement en fonction des échéances que lui-même, ès-qualités, aura à couvrir.

b) - *Si le sinistre affecte au moins la moitié d'un bâtiment* :

L'Assemblée Générale des propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, sera réunie et statuera, à la majorité des voix des copropriétaires, sur la question de savoir s'il y a lieu de procéder ou non à la reconstruction ou à la remise en état des parties endommagées.

Si la reconstruction n'est pas décidée, il sera procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'aura pas été reconstitué.

Si la reconstruction est décidée, l'indemnité allouée sera employée à la réédification du bâtiment sinistré. Si elle est insuffisante, les propriétaires seront tenus de parfaire la différence, chacun dans la

proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes spéciales de ce bâtiment.

Le mode et les époques de versement des suppléments seront déterminés par l'Assemblée Générale.

Chaque propriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra s'affranchir de l'obligation de participer à la réparation ou à la reconstruction en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la présente copropriété, et dans l'indemnité d'assurance mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment à celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée sous l'article XIII § 6 ci-dessus.

c) - *Déblaiement et vestiges* :

Dans tous les cas, les frais de déblaiement ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges, seront imputables aux seuls copropriétaires du bâtiment sinistré.

6°) - Opposabilité - Hypothèque -

L'exécution des conventions du présent article XIV et des décisions prises en conformité par l'Assemblée Générale, étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance du présent article à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte, pour la surveillance des travaux après sinistre, total ou partiel.

CHAPITRE SIXIEME

ARTICLE XV

SERVICE DE LA COPROPRIETE

Le Syndic fait assurer les services communs de la copropriété par une gardienne qu'il recrute et peut congédier.

Sauf dispositions contraires de la législation du travail, ce personnel est engagé selon les usages locaux et peut être congédié après préavis d'usage. Ce personnel exécute les ordres du Syndic et a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Ce personnel habite dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Il lui est interdit de louer aucune des pièces à lui affectées.

Ce personnel devra être congédié si l'Assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite article XVIII, mais après préavis d'usage, sauf s'il s'agit d'une faute grave autorisant le renvoi immédiat.

CHAPITRE SEPTIEME

ARTICLE XVI

S Y N D I C

1°) Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires, comme on le verra au chapitre suivant. il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la règlementation en vigueur.

Les attributions de Syndic appartiendront au constructeur, Maître de l'Ouvrage, ou à toute personne physique ou morale désignée par lui, jusqu'à la première Assemblée Générale des copropriétaires ayant pour objet la désignation du Syndic.

2°) - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions légales et règlementaires en vigueur ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale. Il assure l'administration courante de la copropriété et pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

3°) - Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte

de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer et en retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

4°) - Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

5°) - Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds, et détient les archives du Syndicat.

6°) - Il prépare le budget prévisionnel et fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, pour alimenter le fonds de roulement, s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée Générale, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

7°) - Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs ainsi que tout personnel qu'il emploie.

8°) - Le Syndic peut, sur sa seule décision, passer des contrats d'entretien dont la durée n'excède pas un an. Il peut faire exécuter, sur sa seule décision, les réparations qui n'entraînent pas une dépense supérieure à quatre mille francs par opération. Ce chiffre sera révisé automatiquement, au premier janvier de chaque année, en fonction des variations de l'indice de la construction publié, par l'Institut National de Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date du présent règlement.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé ou pour les contrats d'entretien d'une durée supérieure à un an, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires, soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation, aux conditions de majorité prévues article XVIII - § 12, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées, toitures arrachées, etc...) le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une Assemblée Générale.

9°) - Le Syndic donne toutes instructions au personnel qu'il emploie ; il assure la police et veille à la tranquillité de la copropriété.

10°) - Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue

par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation de l'inscription, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction de la dette.

11°) - Le Syndic représente le Syndicat des propriétaires dans toutes associations et dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires. Il veille à la publication des modifications qui pourraient être apportées au présent règlement de copropriété.

12°) - Enfin, le Syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

13°) - A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du Lieu de situation de l'immeuble auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°) - En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits ou actions du Syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

15°) - Le Syndic aura droit à une rémunération mensuelle qui sera fixée dans le cadre de la règlementation en vigueur, par l'Assemblée Générale des propriétaires.

ARTICLE XVII

CONSEIL SYNDICAL

1°) - Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le Syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration de la copropriété et pour donner en même temps aux propriétaires une plus grande sécurité, l'Assemblée Générale pourra chaque année désigner trois délégués à la majorité prévue article XVIII § 12 A, qui formeront le Conseil Syndical.

2°) - Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

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

3°) - Le Conseil Syndical donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée

Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article XVIII § 12 A, notamment le pouvoir d'autoriser le Syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé article XVI § 8.

Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

4°) - Les fonctions de président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

5°) - Le Conseil élira son président et se réunira sur la convocation de celui-ci ou du Syndic. Les avis devront être adoptés par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble de ses membres, chacun d'eux disposant d'une voix.

Un membre du Conseil pourra représenter un ou plusieurs autres membres, en vertu d'un pouvoir spécial, donné même par lettre ou télégramme. Quiconque représentera un de ses collègues joindra la voix de celui-ci à la sienne.

Le Conseil Syndical présentera chaque année un rapport à l'Assemblée sur l'exécution de son mandat.

Le Conseil tiendra procès-verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès-verbal signé des membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le Syndic.

CHAPITRE HUITIEME

ARTICLE XVIII

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

ASSEMBLEES GENERALES

1°) - Syndicat -

Les différents propriétaires des locaux composant la copropriété sont, conformément à l'article 14 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité civile, qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

2°) - Dénomination - Durée - Siège -

La dénomination du Syndicat des Copropriétaires sera celle de l'immeuble désigné au premier alinéa de l'article I qui précède, et durera tant que ledit immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé chez le Syndic.

3°) - Représentation du Syndicat -

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

4°) - Assemblée - Convocations -

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical ; faute par ce dernier de procéder à la convocation ou s'il n'y a pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habiliter par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité prévue au présent article - § 12 A pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

La première assemblée des propriétaires, ayant pour objet de désigner le Syndic, pourra être convoquée par le propriétaire le plus diligent.

Pour que les délibérations de l'Assemblée soient valables, tous les copropriétaires devront avoir été régulièrement convoqués dans les conditions fixées ci-dessus et § 5.

5°) - *Forme et délai de convocation* -

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées ou remises contre récépissé. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins quinze jours avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

6°) - *Mandataires* -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

7°) - *Indivision* -

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter ; faute, par elles, de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

8°) - *Bureau* -

Il sera formé un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs élus par l'Assemblée. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais en assurent le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

9°) - *Voix* -

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possèdera une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

10°) - *Mode de votation* -

Le vote aura lieu soit sur appel nominal, soit à bulletin nominatif, soit à main-levée, sous réserve, dans ce dernier cas, que soient respectées les dispositions légales concernant l'établissement du procès-verbal visé § 14° ci-après.

11°) - *Majorité* -

Les résolutions autres que celles visées au paragraphe 12 seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés compte-tenu, éventuellement, de la réduction de voix visée au § 9 ci-dessus et sous réserve de ce qui sera dit ci-après. En cas d'égalité des voix des copropriétaires présents ou représentés, il sera procédé à un nouveau vote.

Lorsqu'il s'agira de statuer sur des questions touchant aux charges visées article X et suivants, les décisions concernant ces questions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant aux propriétaires intéressés au paiement de ces charges (présents ou non à la réunion). Il sera à cet effet, sans qu'il soit besoin de la réunion d'une Assemblée Générale, procédé pour chaque catégorie de charges particulières à un tour de scrutin distinct, auquel ne participeront que les propriétaires intéressés, chacun d'eux possédant un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges.

12°) - *Pouvoirs de l'Assemblée* -
Majorités extraordinaires -
Unanimité -

A/ - *MAJORITE ABSOLUE* -

Pour être valablement adoptées les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront réunir un nombre de voix au moins égal à la majorité de celles appartenant à l'ensemble des copropriétaires sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus.

- Délégation du pouvoir de prendre une des décisions visées à l'article XVIII - § 11, mais pour un acte ou une décision expressément déterminé.

- Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

- Désignation ou révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.

- Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes, ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

- La modification des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut d'une décision prise à la majorité absolue, une nouvelle Assemblée Générale, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer à la majorité indiquée au § 11 ci-dessus. Si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà

inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues au deuxième alinéa du § 5 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

B/ - *DOUBLE MAJORITE* -

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les trois/quarts au moins des voix, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires présents ou non à la réunion.

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 12 A du présent article.

- La modification du présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- Les travaux, autres que ceux visés ci-dessus § "A", comportant transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement déjà existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux communs, à condition que ces travaux, présentant un caractère d'amélioration, soient conformes à la destination du présent immeuble.

- La répartition du coût de ces travaux et de la charge des indemnités allouées aux copropriétaires qui en éprouveraient un préjudice défini conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

- La ventilation des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

- Les modalités de répartition des travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires ainsi que le paiement de la quote-part mise à la charge de chacun seront réglés conformément aux dispositions des articles 32, 33 et 34 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

C/ - *UNANIMITE* -

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix. Il en est de même pour toute surélévation ou construction de bâtiments, par les soins du Syndicat, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, et de la décision d'aliéner le droit de surélévation.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, aucune modification de la répartition des charges telle qu'elle a été fixée au présent règlement ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

13°) - Votes particuliers -
Assemblées spéciales -

Chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera les parties communes dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et, sous réserve des dispositions du § 9 ci-dessus, disposeront d'un nombre de voix équivalant à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais dans ce cas l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le Syndic, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil, soit par des copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des tantièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés. Les dispositions relatives à la tenue des Assemblées Générales sont applicables à ces Assemblées particulières.

14°) - Procès-verbaux - Copies -

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé par les membres du bureau, son Président et son Secrétaire. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

15°) - Opposabilité -

Les décisions régulièrement prises et notifiées obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont par été représentés à l'Assemblée et les incapables.

16°) - Droit de lever des copies -

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les assemblées.

P U B L I C I T E

Les présentes seront publiées au bureau des Hypothèques compétent.

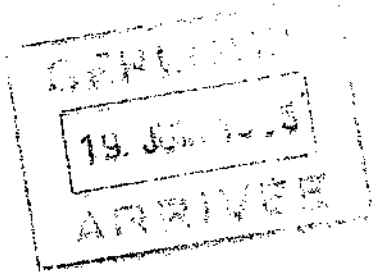
Fait à CRETEIL (Val-de-Marne)
9, rue Louis Blériot

le vingt-huit septembre

MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX-HUIT.-

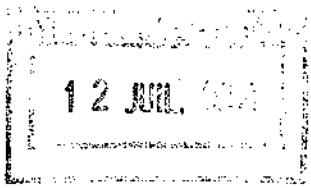
/

24039



29 JUIN 1994

610-



DEPOT DE PIECE

Constatant un additif au règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier

"LES RIVES DE MAUBUEE II"

MICHEL DOUMEIZEL & JEAN-MICHEL TANQUERAY

NOTAIRES ASSOCIÉS

Société Titulaire d'un Office Notarial - 79, rue de Paris - TORCY - Tél. (1) 60.05.02.54

Adresse Postale : B.P. 67 - 77202 MARNE LA VALLÉE CÉDEX 1

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

JMT/CH

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE

Le vingt-neuf juin

A TORCY (Seine et Marne) en l'Office Notarial,

Maître Jean-Michel TANQUERAY, soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Michel DOUMEIZEL et Jean-Michel TANQUERAY, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de TORCY (Seine et Marne) 79, rue de Paris,

A reçu le présent acte authentique contenant :

ACTE DE DÉPOT DE PIECE
AVEC RECONNAISSANCE D'ÉCRITURES ET DE SIGNATURES

A LA REQUÊTE DE :

Madame Claire HUNT, Clerc de Notaire, domiciliée à TORCY (Seine et Marne) 79, rue de Paris,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte sous-signature privée en date à LE PERREUX SUR MARNE du 23 Juin 1994, ci-joint et annexés aux présentes après mention, par :

Monsieur Jean-Luc PICCIRILLO, gérant de la Société "GERLOGIS", Société A Responsabilité Limitée au capital de 100.000 Francs, dont le siège est à LE PERREUX SUR MARNE (Val de Marne) 57, avenue Ledru Rollin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro B 672 045 879, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société en date du 29 Avril 1972, dont une copie est annexée aux présentes.

Monsieur PICCIRILLO, agissant au nom et pour le compte :

Du *SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé "LES RIVES DE MAUBUÉE II" SISA TORCY (Seine et Marne) 4, rue de la Fontaine,*

en qualité de syndic de l'ensemble immobilier, objet des présentes, et dont le mandat a été renouvelé aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires en date du 2 Novembre 1993.

LAQUELLE, es-qualité, a exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

L'ensemble immobilier dénommé "**LES RIVES DE MAUBUÉE II**" sis à **TORCY** (Seine et Marne),

Cadastré section AI numéro 31 lieudit "2, rue de l'Eau Vive" pour une contenance de 22 ares 11 centiares,

Consistant en un terrain de deux mille dent cent onze mètres carrés sur lequel sont édifiés cinq bâtiments à usage principal d'habitation dénommés bâtiment AO3.A, bâtiment B20.1, bâtiment B20.3, bâtiment B17.1 et bâtiment AO1.3 de quarante sept appartements et divers locaux communs dont l'appartement loge pour le gardiennage,

A fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, suivant acte sous-signatures privées en date du 28 Septembre 1978, dont l'unique original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le même jour et dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX le 23 Octobre 1978 volume 6937 numéro 1.

Ceci exposé, il est passé au dépôt de pièce objet des présentes.

DÉPOT DE PIECE

Madame HUNT, es-qualité, a par ces présentes, remis au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour en effectuer la publication à la Conservation des Hypothèques de MEAUX et en délivrer tous extraits ou copies authentiques et à qui il appartiendra :

Une copie certifiée conforme par la Société GERLOGIS, du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'ensemble immobilier sus-désigné, en date du 2 Novembre 1993, contenant notamment sous le paragraphe "Cinquième Résolution", ce qui suit, littéralement rapporté :

"CONTENTIEUX CHARGES - (Majorité ART. 26.b)"

"Tout copropriétaire objet de poursuite pour non paiement de" "charges, après rappel du syndic par lettre recommandée avec avis de" "réception, devra rembourser au syndic tous frais conséquence de sa" "carence : honoraires d'avocats, d'avoués, frais d'huissiers, honoraires de" "techniciens, honoraires spéciaux du syndic (à la vacation, suivant tarif" "au contrat du syndic), dépens judiciaires."

"Passé le délai légal de deux mois, le Syndic déposera alors le" "procès-verbal de l'assemblée générale chez un notaire, aux fins de" "publication, cette résolution emportera donc adjonction au Règlement" "de Copropriété et son opposabilité."

La requérante, es-qualité, déclare et reconnait formellement que ledit procès-verbal est pour partie dactylographié et que les écritures et signatures qui y sont apposés, émanent de Madame BEAUREPAIRE, Présidente, Mesdames CARDON et LE SENECHAL, Assesseurs et la Société GERLOGIS, secrétaire du bureau.

Le procès-verbal ainsi déposé et reconnu est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte de dépôt sera publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX.

DONT ACTE sur trois pages.

Ne comprenant ni renvoi ni mot nul.

Et après que lecture lui en ait été donné, le comparant a signé, ainsi que le Notaire Associé soussigné.



SUIT LA TENEUR DES ANNEXES

GERLOGIS

ADMINISTRATEUR DE BIENS
JEAN-LUC PICCIRILLO

57, av. Ledru Rollin. 94170 Le Perreux
Tél : 48 71 18 39 +. Fax : 48 72 50 25

Sur rendez-vous Mardi et Vendredi de 14 h à 18 h

Département *COPROPRIETE*
V/Réf. *4047/9082*
N/Réf. *4 RUE DE LA FONTAINE*
RIVES DE MAUBUEE 2
77200 TORCY

Annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par le Notaire Associé soussigné le 29 Juin 1994

P.V. Notifié le : 18/11/93
ML

DROIT de TIMBRE
Le Perreux, le payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 02 NOVEMBRE 1993

L'an mil neuf cent quatre vingt treize,
Le MARDI 02 NOVEMBRE à 18 heures,
Les copropriétaires de la résidence 4 rue de la fontaine à TORCY
se sont réunis en assemblée générale ordinaire au 6 rue de la Fontaine
L C R du Mail 77200 TORCY.
sur convocations individuelles par lettres recommandées à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour rappelé en annexe.

Conformément à l'article 14 du décret du 17 mars 1967, n° 67223, il est établi une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire ou mandataire entrant en séance, et qui demeure annexée à la minute du procès-verbal ainsi que les pouvoirs présentés.

Le Syndic dépose sur le bureau un exemplaire de la convocation, les accusés réception des lettres recommandées et le règlement de copropriété.

Il est ensuite procedé à la constitution du bureau, lequel est composé du Président, de deux assesseurs et d'un secrétaire.
* *Le Président* : Mme Beaurepaire
* *Les Assesseurs* : Mme Cardon - Mme le Senechal.
* *Le Secrétaire* : Gerlogis

Le Bureau ainsi constitué constate que tous les copropriétaires, membres du Syndicat ont été régulièrement convoqués dans les délais et formes prévus par le décret n° 67223 du 17 mars 1967, que les convocations comportaient l'ordre du jour et qu'aucun copropriétaire n'a demandé en application de l'article 10 du décret précité, l'inscription à l'ordre du jour de questions autres que celles initialement prévues.

Après pointage de la feuille de présence, les copropriétaires présents ou représentés sont au nombre de 28 et disposent de 6090 voix.
ABSENTS OU NON REPRESENTES :

MESSIEURS ou MESDAMES

Badamic (206) - Burton (182) - Colas (208) - Duchatel (115) - Duvinage (141) - Gertener (201) - Kang Zheng (263) - Kathirathalai (169) - Kuch Jeng (262) - Laroche (233) - Le Fur (265) - Letourneau (234) - Meignan Phan (232) - Michaud (260) - Shani (225) - Sinnadurai (160) - Sum (164) - Taylor (143) - Wang (227)

Soit 3910 voix / 10 000

Monsieur le Président certifie la feuille de présence et rappelle qu'en application de l'article 13 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée ne peut valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour rappelé ci-après, et dont il est donné lecture.

Après discussion, Monsieur le Président met aux voix les résolutions suivantes :

ORDRE DU JOUR

1 - APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30 JUIN 1993
QUITUS AU SYNDIC

2 - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 1994
FONDS DE ROULEMENT

3 - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE LA SOCIETE GERLOGIS
CONDITIONS SELON CONTRAT JOINT AUX CONVOCATIONS
TENUE DE LA COMPTABILITE SUR COMPTE BANCAIRE
COMMUN AUX IMMEUBLES

4 - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL SYNDICAL OU
NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES

5 - CONTENTIEUX CHARGES - TOUS FRAIS A LA CHARGE DES
DEBITEURS SELON PROJET DE RESOLUTION NOTIFIE
AVEC LE PRESENT ORDRE DU JOUR

6 - RAVALEMENT DES BATIMENTS
FINANCEMENT - EMPRUNT

7 - CREATION DE JOINTS SUITE AUX INFILTRATIONS

8 - NETTOYAGE INDUSTRIEL DES SOLS DES HALLS ET
ESCALIERS AVEC APPLICATION D'UN PRODUIT
PROTECTION ANTI POROSITE

PREMIERE RESOLUTION
APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30 JUIN 1993
QUITUS AU SYNDIC
L'Assemblée après discussion approuve les comptes arrêtés au 30 Juin 1993 et donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société GERLOGIS, Syndic pour sa gestion.

- Une facture de 10228,00 Frs concernant la prime d'assurances du parking sera recrédutée au trimestre prochain, ayant été imputée à tort sur l'immeuble
- le contrat espaces verts sera vérifié.

a voté contre : le sénéchal (231)

Résolution adoptée à la majorité.

DEUXIEME RESOLUTION
APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 1994
FONDS DE ROULEMENT
Après discussion, l'assemblée générale approuve le budget pour l'exercice 1994 fixé à la somme de Frs 379600,00
Fonds de Roulement : Le Fonds de roulement actuellement à Frs 86000,00 est inchangé.

Le fonds de roulement sera en outre actualisé en cours d'exercice si la necessité s'en fait sentir en fonction de l'augmentation du coût de la vie ou en cas de défaillance de copropriétaire et en outre, pour combler l'écart entre les dépenses du trimestre et ledit fonds de roulement.

a voté contre : le sénéchal (231) De sousa (258)
Vaillant (204)

Résolution adoptée à la majorité

TROISIEME RESOLUTION
RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE LA SOCIETE GERLOGIS -SYNDIC
TENUE DE LA COMPTABILITE SUR COMPTE BANCAIRE COMMUN AUX IMMEUBLES

L'assemblée générale constate que le mandat de la Société GERLOGIS arrive à expiration et renouvelle ledit mandat pour une durée de UN AN, et jusqu'à l'assemblée devant statuer sur les comptes de l'exercice 1994.

L'assemblée fixe les honoraires du syndic au Gmeuts de 3%
et sa mission suivant le document notifié avec la convocation, établi valeur Janvier 1992 (indice INSEE coût de la construction) révisable chaque année selon varation de cet indice, lequel prévoit, en outre, la non existence d'un compte bancaire separé par immeuble.

ont voté contre = Truong (184) Ghali (233) le Sechal (231)

Abstentions = N'Tamag (232)

Résolution adoptée à la majorité.

QUATRIEME RESOLUTION
RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL SYNDICAL OU NOMINATION DE NOUVEAUX MEMBRES

* *Madame BEAUREPAIRE* Abs Nonfront - Truong - Ghali - Gomez - Vasseux Luong - Reelue à la majorité
* *Madame MERIE* Abs - Nonfront - Truong - Ghali - Gomez - Vasseux Luong. reelue à la majorité
* *Monsieur DE SOUZA* Demissionnaire
* *Monsieur VARAS* abs Nonfront - Truong - Ghali - Gomz - Vasseux Luong Reelu à la majorité
* *Monsieur GAUDRY* Luong reelu abs Nonfront Truong - Ghali. Gomez - Vasseux
* *Madame CARDON* abs Nonfront Truong. Ghali - Gomz - Vasseux Luong. reelue à la majorité.

CINQUIEME RESOLUTION
CONTENTIEUX CHARGES -(majorité ART. 26.b)
Tout copropriétaire objet de poursuites pour non paiment de charges, après rappel du syndic par lettre recommandée avec avis de réception, devra rembourser au Syndicat tous frais conséquence de carence : honoraires d'avocats, d'avoués, frais d'huissiers, honoraires de techniciens, honoraires spéciaux du syndic (à la vacation, suivant tarif au contrat du syndic), dépens judiciaires.

Passé le délai légal de deux mois, le Syndic déposera alors le procès-verbal de l'assemblée générale chez un notaire aux fins de publication, cette résolution emportera donc adjonction au Règlement de Copropriétaire et son opposabilité.

RESOLUTION adoptée à l'unanimité

SIXIEME RESOLUTION
RAVALEMENT DES BATIMENTS

Après discussion, l'assemblée générale décide d'effectuer le ravalement des batiments.

ont voté contre = Cardon (230) Charles (142) Fedon (203) Ghaly (233) Gomez (215) Jouanin (217) Luong (185) Montfront (186) Truong (184) Vaillancourt (269) Varas (269) Vasseux (230) Vial (232) Soit 2721 Voix

Resolution refusée à la majorité

SIXIEME RESOLUTION

FINANCEMENT DES TRAVAUX - EMPRUNT

TRAVAUX : L'assemblée générale décide d'effectuer les travaux suivant :

Sans objet

DONT LE MONTANT PREVISIONNEL S'ELEVE A :Frs

* en sus Prime dommage-ouvrage.....	Frs
* en sus honoraires architecte.....	Frs
* en sus honoraires Syndic.....	Frs
Soit au TOTAL.....	Frs

et donne tous pouvoirs au Syndic à cet effet.

RESOLUTION ADOPTEE A

FINANCEMENT -EMPRUNT

L'assemblée générale confère à Monsieur J.L. PICCIRILLO Gérant de la SARL GERLOGIS, 57 AVENUE LEDRU ROLLIN AU PERREUX, tous pouvoirs à l'effet de recenser d'une part

** Les tantièmes dont les titulaires entendent financer par leurs propres moyens leurs parts contributives au coût des travaux,*
et d'autre part,

** Les tantièmes dont les titulaires souhaitent que le financement de l'ensemble de leurs parts contributives soit réalisé par voie d'emprunt collectif contracté par le Syndicat auprès de la BANQUE*

RESOLUTION ADOPTEE A

L'assemblée générale décide de contracter auprès de la BANQUE
un emprunt au maximum égal à la somme des parts contributives de ceux qui auront opté pour ce mode de financement.

RESOLUTION ADOPTEE A

L'assemblée confère à la Société GERLOGIS, Syndic, tous pouvoirs à l'effet de :
** arrêter avec la BANQUE les conditions et modalités du prêt d'un montant au maximum de :*
** arrêter au contrat collectif d'assurance souscrit par la BANQUE*
au profit de ses clients et garantissant le syndicat contre le risque de défaillance de copropriétaires au paiement de leur quote-part de charges de remboursement de l'emprunt collectif.
** sous bénéfice desdites garanties, obliger le syndicat au remboursement du capital et au paiement de tous interêts et accessoires aux époques et de la manière qui seront convenus, ainsi qu'à l'exécution de toutes les conditions.*

RESOLUTION ADOPTEE A

SEPTIEME RESOLUTION
CREATION DE JOINTS SUITE AUX INFILTRATIONS

Compte tenu du refus de la resolution n° 6, les travaux de creation de joints suite aux infiltrations sont nécessaires. Le devis de l'entreprise SAPEC s'eleve donc à 7381,00 Frs TTC.

Resolution adoptée à l'unanimité

HUITIEME RESOLUTION
NETTOYAGE INDUSTRIEL DES SOLS DES HALLS ET ESCALIERS AVEC APPLICATION D'UN PRODUIT PROTECTION ANTI POROSITE

Après discussion, l'assemblée générale décide du nettoyage des sols, halls et escaliers par bâtiment :

* Bâtiment 2 = a voté contre = Hurbarne (242)
Resolution adoptée à la majorité

* Bâtiment 4 = ont voté contre = De Souza (258) Teloutu (257) N'Tamag (252)
Resolution refusée à la majorité.

* Bâtiment 6 = ont voté contre = Ghaly (233) Gomez (215) Luong (185) Hortfront (186) Truong (174)
Resolution refusée à la majorité

* Bâtiment 8 = ont voté contre = Cardon (230) Fedon (203) Jouanin (2 Jacot (358) Vaillant (204) Vanneux (230) Vial (232) abs Leal (222)
Resolution refusée à la majorité

* Batiment 28 = ont voté contre : Jaudry (137)
Hervé (229) Bondella (227) Pouvageaux (139)
Résolution refusée à la majorité

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 H

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé après lecture, par tous les membres du Bureau .

Le Président *Les Assesseurs* *Le Secrétaire*

ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965 COMPLETE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31/12/1985

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal par le Syndic, au plus tard dans les deux mois de la tenue de l'Assemblée. Toutefois, en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné.

SARL G. LOCIS
17, Av Ledru Rollin
94170 LE PERREUX
☎ 871.18.39

Certifié conforme à l'original

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire Associé, soussigné
le 29 JUIN 1994

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Jean-Luc PICCIRILLO, agissant au nom et comme mandataire du Cabinet GERLOGIS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000 Francs, dont le siège est au PERREUX (Val de Marne) 57, avenue Ledru Rollin,

Agissant en sa qualité de :

- GERANT du Cabinet GERLOGIS, nommé à cette fonction aux termes d'une Assemblée Extraordinaire du 29 Avril 1972,

- SYNDIC DE COPROPRIETE de l'ensemble immobilier sis à TORCY (Seine et Marne) dénommé "Les Rives de Maubuée II"
Renouvelé dans ses fonctions aux termes de l'Assemblée générale des copropriétaires du 2 Novembre 1993,

LEQUEL a, par ses présentes, constitué pour son mandataire :

Tout clerc de l'Etude de Maîtres DOUMEIZEL et TANQUERAY, Notaires Associés à TORCY (Seine et Marne) 79, rue de Paris,

à l'effet :

1°) d'intervenir à un acte devant être reçu par Maître Jean-Michel TANQUERAY, sus-nommé,

contenant dépôt d'une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 Novembre 1993 de la Résidence "Les Rives de Maubuée II", contenant dans sa cinquième résolution, modificatif au règlement de copropriété.

2°) Effectuer toutes publicité et publication que besoin sera et notamment au Bureau des Hypothèques de MEAUX.

3°) Faire toutes déclarations, payer tous frais et généralement faire le nécessaire.

Fait au PERREUX SUR MARNE (Val de Marne)
Le 23 Juin 1994

SARL GERLOGIS
Capital 100.000 F
57, Av Ledru-Rollin
94170 LE PERREUX
☎ 871.18.39

J.L. P.

Dominique GARDEL
Gilles BOURGE
Notaires
67, avenue Ledru-Rollin
94170 LE PERREUX-sur-MARNE

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire Associé, soussigné
le 29 JUIN 1994

2

SOCIETE DE GERANCE ET DE GESTION IMMOBILIERE " GERLOGIS"

Société à Responsabilité limitée au capital de 20.000 F

Siège Social à PARIS I6ème - 5 rue du Dôme

R.C. Seine 67 B 4587

DROIT de TIMBRE
payé sur État
Autorisation du 2-XII-76
N°

(Société régie par la loi du 24 Juillet I966 et le décret du 23 Mars I967 sur les Sociétés commerciales)

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 29 AVRIL I972

L'an mil neuf cent soixante douze et le Samedi 29 Avril mil neuf cent soixante douze à 18 heures 30.

Messieurs les associés de la Société " GERLOGIS", Société à responsabilité limitée au capital de 20.000 F dont le siège social est à PARIS I6ème 5 rue du Dôme, se sont réunis au siège social sur la demande de réunion convenue par tous les associés.

Il n'a pas été dressé de feuille de présence, tous les associés étant présents et devant signer le présent Procès-verbal.

Les Associés présents représentent la totalité du capital social et conformément à l'article 60 de la loi du 22 Juillet I966, la présente Assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Démission de Madame PALLARES, gérante et nomination du nouveau gérant.

Après discussion et échanges de vues, les résolutions suivantes sont arrêtées et mises aux voix.

PREMIERE RESOLUTION

En date du 15 Mars I972, Madame PALLARES, gérante, a donné sa démission pour raison personnelle. Sa démission est acceptée par les associés présents qui donnent à Madame PALLARES quitus de sa gestion à ce jour.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Monsieur Jean-Luc PICCIRILLO est nommé gérant en remplacement de Madame PALLARES.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant la parole, la séance est levée à I9 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par toutes les personnes présentes à la réunion.

R. Pallares

Monsieur BAHUAUD

Madame PALLARES

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 12 pages, réalisée par reprographie, délivrée par Maître Jean-Michel TANQUERAY, Notaire Associé soussigné, et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE TORCY

C O P R O P R I E T E

" LES RIVES DE MAUBUEE II "

Sise : 2 à 8, Rue de la Fontaine

CADASTRE : SECTION AI N° 31

Pour une contenance de 22a 11ca

M O D I F I C A T I O N
J U I N 2 0 0 9

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS n° 85003

Jean-Mary GUERRAUD

Cabinet principal : 32, Rue des Ursulines - 77100 MEAUX
Tél : 01.64.34.03.23 - Fax : 01.64.34.93.70 - e-mail : cabinetguerraud@wanadoo.fr
Cabinet secondaire :
67, Rue Jean Jaurès - 77440 LIZY-SUR-OURCQ - Tél : 01-60-01-70.34 - Fax : 01.64.34.93.70
Permanence :
47, Rue Albert Mettar - 77400 CARNETIN - Tél : 01.64.30.00.37 - Fax : 01.64.34.93.70

DOSSIER : 6078 / 90453

DATE : JUIN 2009

COPROPRIETE

" LES RIVES DE MAUBUEE II "

2 à 8, Rue de la Fontaine

à TORCY (77200)

E X P O S E

La propriété située 2 à 8 Rue de la Fontaine à TORCY (77200) a fait l'objet d'un règlement de copropriété le 28 Septembre 1978, établi par Maîtres Pierre et Michel DOUMEIZEL, Notaires Associés à TORCY (Seine et Marne), publié au bureau des hypothèques de Meaux le 23 Octobre 1978 - Volume 6937 n° 1 -.

⇨ Privatisation au rez-de-chaussée de l'appartement et loge pour le gardiennage : création du nouveau lot portant le numéro 71.

DESIGNATION DU NOUVEAU LOT

LOT N° SOIXANTE ET ONZE - BATIMENT A03.1

Au rez-de-chaussée, accès depuis le hall des parties communes, porte à droite, un appartement comprenant : entrée, W-C, salle de bains, dégagement avec placard, deux chambres dont une avec placard, séjour, cuisine, dégagement avec placards, bureau, buanderie,

REPRESENTANT DEUX CENT VINGT SIX / DIX MILLE DEUX CENT VINGT SIX MILLIEMES
DES PARTIES COMMUNES GENERALES
ET DES DROITS QUI LEURS SONT ACCESSOIRES **226 / 10 226**

TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION AVANT MODIFICATION

SITUATION APRES MODIFICATION

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	OBSERVATIONS	N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
1	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type studio	115	Sans changement	1	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type studio	115
2	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4	217	Sans changement	2	A03.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4	217
3	A03.1	1er	Appt. type 3d	201	Sans changement	3	A03.1	1er	Appt. type 3d	201
4	A03.1	1er	Appt. type 4d	230	Sans changement	4	A03.1	1er	Appt. type 4d	230
5	A03.1	1er	Appt. type 4a	225	Sans changement	5	A03.1	1er	Appt. type 4a	225
6	A03.1	2e	Appt. type 3d	203	Sans changement	6	A03.1	2e	Appt. type 3d	203
7	A03.1	2e	Appt. type 4d	232	Sans changement	7	A03.1	2e	Appt. type 4d	232
8	A03.1	2e	Appt. type 4a	227	Sans changement	8	A03.1	2e	Appt. type 4a	227
9	A03.1	3e	Appt. type 3d	204	Sans changement	9	A03.1	3e	Appt. type 3d	204
10	A03.1	3e	Appt. type 4d	233	Sans changement	10	A03.1	3e	Appt. type 4d	233
11	A03.1	3e	Appt. type 4a	228	Sans changement	11	A03.1	3e	Appt. type 4a	228
12	A03.1	4e	Appt. type 3d	206	Sans changement	12	A03.1	4e	Appt. type 3d	206
13	A03.1	4e / 5e	Appt. type 6dx	358	Sans changement	13	A03.1	4e / 5e	Appt. type 6dx	358
14	A03.1	4e	Appt. type 4a	230	Sans changement	14	A03.1	4e	Appt. type 4a	230
15	A03.1	5e	Appt. type 3d	208	Sans changement	15	A03.1	5e	Appt. type 3d	208
16	A03.1	5e	Appt. type 4a	232	Sans changement	16	A03.1	5e	Appt. type 4a	232
					Création du nouveau lot	**71**	**A03.1**	**Rez-de-chaussée**	**Appartement (ancien logement gardien)**	**226**

TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION AVANT MODIFICATION | **SITUATION APRES MODIFICATION**

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	OBSERVATIONS	N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
17	B20.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4b	215	Sans changement	17	B20.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 4b	215
18	B20.1	1er	Appt. type 4e	233	Sans changement	18	B20.1	1er	Appt. type 4e	233
19	B20.1	1er	Appt. type 3b	184	Sans changement	19	B20.1	1er	Appt. type 3b	184
20	B20.1	2e	Appt. type 4e	234	Sans changement	20	B20.1	2e	Appt. type 4e	234
21	B20.1	2e	Appt. type 3b	185	Sans changement	21	B20.1	2e	Appt. type 3b	185
22	B20.1	3e	Appt. type 4e	236	Sans changement	22	B20.1	3e	Appt. type 4e	236
23	B20.1	3e	Appt. type 3b	186	Sans changement	23	B20.1	3e	Appt. type 3b	186
41	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 3c	180	Sans changement	41	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 3c	180
42	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 5b	252	Sans changement	42	B13.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 5b	252
43	B13.3	1er	Appt. type 5d	263	Sans changement	43	B13.3	1er	Appt. type 5d	263
44	B13.3	1er	Appt. type 5c	258	Sans changement	44	B13.3	1er	Appt. type 5c	258
45	B13.3	2e	Appt. type 5d	265	Sans changement	45	B13.3	2e	Appt. type 5d	265
46	B13.3	2e	Appt. type 5c	260	Sans changement	46	B13.3	2e	Appt. type 5c	260
47	B13.3	3e	Appt. type 5a	262	Sans changement	47	B13.3	3e	Appt. type 5a	262
48	B13.3	3e	Appt. type 5	257	Sans changement	48	B13.3	3e	Appt. type 5	257

TABLEAU RECAPITULATIF

SITUATION AVANT MODIFICATION

SITUATION APRES MODIFICATION

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES	OBSERVATIONS	N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES
49	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 3	169	Sans changement	49	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 3	169
50	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 2b	155	Sans changement	50	B17.1	Rez-de-chaussée	Appt. type 2b	155
51	B17.1	1er	Appt. type 3a	181	Sans changement	51	B17.1	1er	Appt. type 3a	181
52	B17.1	1er	Appt. type 4f	239	Sans changement	52	B17.1	1er	Appt. type 4f	239
53	B17.1	2e	Appt. type 3a	182	Sans changement	53	B17.1	2e	Appt. type 3a	182
54	B17.1	2e	Appt. type 4f	240	Sans changement	54	B17.1	2e	Appt. type 4f	240
55	B17.1	3e	Appt. type 3a	184	Sans changement	55	B17.1	3e	Appt. type 3a	184
56	B17.1	3e	Appt. type 4f	242	Sans changement	56	B17.1	3e	Appt. type 4f	242
57	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2	139	Sans changement	57	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2	139
58	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2a	137	Sans changement	58	A01.3	Rez-de-chaussée	Appt. type 2a	137
59	A01.3	1er	Appt. type 4c	227	Sans changement	59	A01.3	1er	Appt. type 4c	227
60	A01.3	1er	Appt. type 2a	141	Sans changement	60	A01.3	1er	Appt. type 2a	141
61	A01.3	2e	Appt. type 4c	229	Sans changement	61	A01.3	2e	Appt. type 4c	229
62	A01.3	2e	Appt. type 2a	142	Sans changement	62	A01.3	2e	Appt. type 2a	142
63	A01.3	3e	Appt. type 4c	231	Sans changement	63	A01.3	3e	Appt. type 4c	231
64	A01.3	3e	Appt. type 2a	143	Sans changement	64	A01.3	3e	Appt. type 2a	143
				----------						----------
			TOTAL	**10 000 / 10 000**					**TOTAL**	**10 226 / 10 226**

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

AVANT MODIFICATION						APRES MODIFICATION					
N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS	N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS
1	A03.1	115	115	0	39	1	A03.1	115	115	0	39
2	A03.1	217	217	0	84	2	A03.1	217	217	0	84
3	A03.1	201	201	151	76	3	A03.1	201	201	151	76
4	A03.1	230	230	173	86	4	A03.1	230	230	173	86
5	A03.1	225	225	169	84	5	A03.1	225	225	169	84
6	A03.1	203	203	173	76	6	A03.1	203	203	173	76
7	A03.1	232	232	197	86	7	A03.1	232	232	197	86
8	A03.1	227	227	193	84	8	A03.1	227	227	193	84
9	A03.1	204	204	184	76	9	A03.1	204	204	184	76
10	A03.1	233	233	210	86	10	A03.1	233	233	210	86
11	A03.1	228	228	205	84	11	A03.1	228	228	205	84
12	A03.1	206	206	196	76	12	A03.1	206	206	196	76
13	A03.1	358	358	351	132	13	A03.1	358	358	351	132
14	A03.1	230	230	219	84	14	A03.1	230	230	219	84
15	A03.1	208	208	208	76	15	A03.1	208	208	208	76
16	A03.1	232	232	232	84	16	A03.1	232	232	232	84
						71	**A03.1**	**226**	**226**	**0**	**79**
			---	---					---	---	
			Total Bât. A03.1 **:**						***Total Bât. A03.1*** **:**		
			3 549 / 3 549	**2 861 / 2 861**					**3 775 / 3 775**	**2 861 / 2 861**	

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

AVANT MODIFICATION						APRES MODIFICATION					
N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS	N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS
17	B20.1	215	215		83	17	B20.1	215	215		83
18	B20.1	233	233		91	18	B20.1	233	233		91
19	B20.1	184	184		70	19	B20.1	184	184		70
20	B20.1	234	234		91	20	B20.1	234	234		91
21	B20.1	185	185		70	21	B20.1	185	185		70
22	B20.1	236	236		91	22	B20.1	236	236		91
23	B20.1	186	186		70	23	B20.1	186	186		70
			----------						----------		
			Total Bât. B20.1 :						*Total Bât. B20.1* :		
			1 473 / 1 473						**1 473 / 1 473**		
41	B13.3	180	180		72	41	B13.3	180	180		72
42	B13.3	252	252		101	42	B13.3	252	252		101
43	B13.3	263	263		104	43	B13.3	263	263		104
44	B13.3	258	258		101	44	B13.3	258	258		101
45	B13.3	265	265		104	45	B13.3	265	265		104
46	B13.3	260	260		101	46	B13.3	260	260		101
47	B13.3	262	262		99	47	B13.3	262	262		99
48	B13.3	257	257		97	48	B13.3	257	257		97
			----------						----------		
			Total Bât. B13.3 :						*Total Bât. B13.3* :		
			1 997 / 1 997						**1 997 / 1 997**		

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

AVANT MODIFICATION						APRES MODIFICATION					
N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS	N° LOT	BAT	CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION	CHARGES COMMUNES SPECIALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DANS UN MEME BATIMENT	CHARGES PARTICULIERES D'ASCENSEUR	SURFACE RETENUE (en m²) POUR L'EAU FROIDE - LES VIDES ORDURES ET LEURS CONDUITS
49	B17.1	169	169		66	49	B17.1	169	169		66
50	B17.1	155	155		59	50	B17.1	155	155		59
51	B17.1	181	181		69	51	B17.1	181	181		69
52	B17.1	239	239		93	52	B17.1	239	239		93
53	B17.1	182	182		69	53	B17.1	182	182		69
54	B17.1	240	240		93	54	B17.1	240	240		93
55	B17.1	184	184		69	55	B17.1	184	184		69
56	B17.1	242	242		93	56	B17.1	242	242		93
			----------						----------		
			Total Bât. B17.1 :						*Total Bât. B17.1* :		
			1 592 / 1 592						**1 592 / 1 592**		
57	A01.3	139	139		52	57	A01.3	139	139		52
58	A01.3	137	137		52	58	A01.3	137	137		52
59	A01.3	227	227		85	59	A01.3	227	227		85
60	A01.3	141	141		52	60	A01.3	141	141		52
61	A01.3	229	229		85	61	A01.3	229	229		85
62	A01.3	142	142		52	62	A01.3	142	142		52
63	A01.3	231	231		85	63	A01.3	231	231		85
64	A01.3	143	143		52	64	A01.3	143	143		52
		----------	----------		----------			----------	----------		----------
			Total Bât. A01.3 :						*Total Bât. A01.3* :		
		10 000 / 10 000	**1 389 / 1 389**		**3 784**			**10 226 / 10 226**	**1 389 / 1 389**		**3 863**

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE TORCY

C O P R O P R I E T E

" LES RIVES DE MAUBUEE II "

Sise : 2 à 8, Rue de la Fontaine

CADASTRE : SECTION AI N° 31

Pour une contenance de 22a 11ca

P L A N S

PLANS PARTIELS DU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT A03.1
AVANT ET APRES MODIFICATION

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS
n° 85003

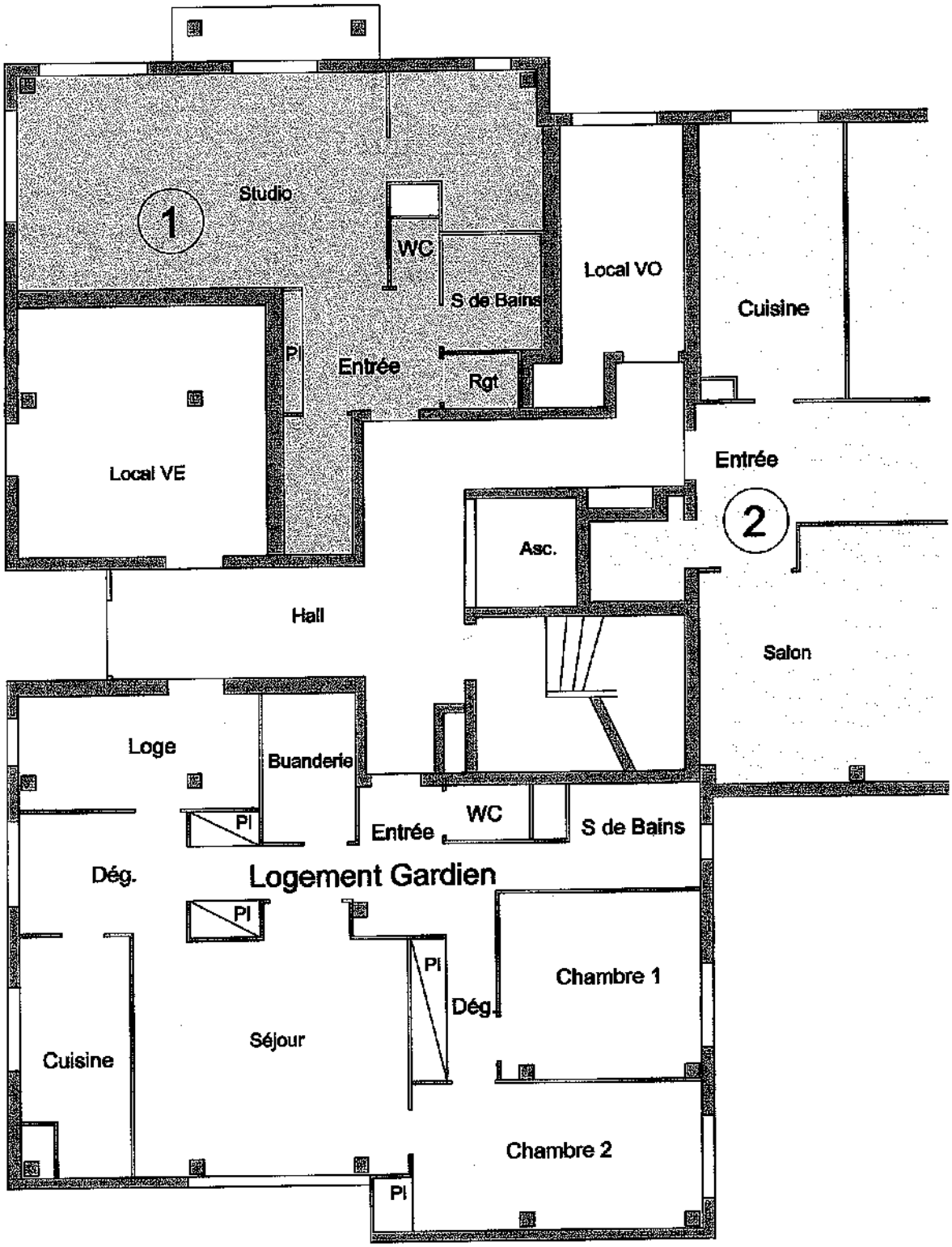
Jean-Mary GUERRAUD

Cabinet principal : 32, Rue des Ursulines - 77100 MEAUX
Tél : 01.64.34.03.23 - Fax : 01.64.34.93.70 - e-mail : cabinetguerraud@wanadoo.fr
Cabinet secondaire :
87, Rue Jean Jaurès - 77440 LIZY-SUR-OURCQ - Tél : 01-60-01-70.34 - Fax : 01.64.34.93.70
Permanence :
47, Rue Albert Mattar - 77400 CARNETIN - Tél : 01.64.30.00.37 - Fax : 01.64.34.93.70

DOSSIER : 6078 / 90453

DATE : JUIN 2009

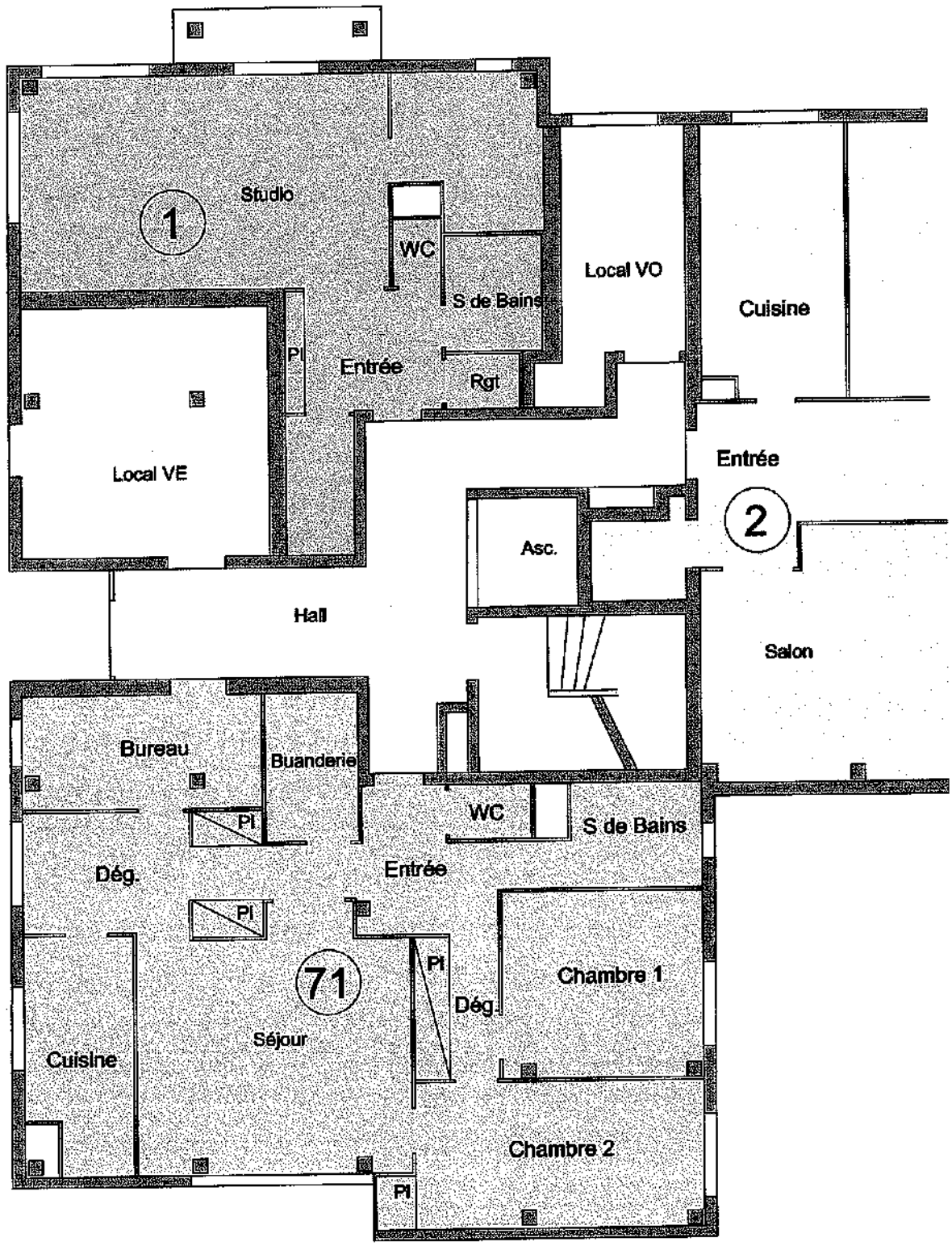
SITUATION ANCIENNE
BATIMENT A03.1
REZ DE CHAUSSEE
Echelle : 1/100



Partie commune

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet GUERRAUD
SELAS Géomètres Experts
32, rue des Ursulines
77100 MEAUX
Tél. : 01 64 34 03 23
N° d'inscription 85.003

SITUATION NOUVELLE
BATIMENT A03.1
REZ DE CHAUSSEE
Echelle : 1/100



Partie commune

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet GUERRAUD
SELAS Géomètres Experts
32, rue des Ursulines
77100 MEAUX
Tél. : 01 64 34 03 23
N° d'inscription 85.003

2491602
NC/ABR/MR

L'AN DEUX MILLE NEUF ,
LE VINGT SEPT NOVEMBRE
A TORCY (Seine et Marne), 4bis, rue de Paris, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Nicolas COCHET, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle «Jean-Michel TANQUERAY et Nicolas COCHET, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à TORCY (Seine et Marne), 4bis, rue de Paris.,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La copropriété dénommée LES RIVES DE MAUBUEE II, est représentée par le cabinet LAMY, Agence Marne la Vallée, 28 rue de Paris, 77420 CHAMPS SUR MARNE, syndicat des copropriétaires de ladite copropriété dont dépendent les biens et droits immobiliers sis à TORCY (77200), 2 à 8 rue de la Fontaine, dûment habilité à régulariser les présente en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 26 janvier 2009, résolution numéro 21, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

- Le cabinet LAMY est représenté par Madame Catherine QUEVA, directrice de l'agence.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Arnaud BAZIRE, Président Directeur Général de la Société LAMY, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 2 février 2009 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **LE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à torcy (seine-et-marne), Rue de l'Eau Vive et Rue de la, Fontaine.

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé :

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 26 janvier 2009 il a été décidé ce qui est ci-après littéralement rapporté:

« -résolution n°19 : Vente de la loge gardien pour le prix de 140 000€ (article 26).

L'assemblée générale décide de vendre la loge de la gardienne au prix de 125 000€ net vendeur. La vente ne deviendra définitive qu'après le délai de recours de l'article 42 de ma loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 24 copropriétaires sur 47 représentant 6667 voix sur 10000 voix conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 »

« - résolution n°20 : désignation d'un géomètre (article 24)

L'assemblée générale donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndic pour procéder à la nomination d'un géomètre dont la mission consistera à procéder aux mesurages et au calcul de la quote-part indivise des parties communes affectée au lot créée.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

*« - **résolution n°21 : désignation du notaire***

L'assemblée générale mandate le syndic pour missionner le notaire pour :

-réaliser le modificatif du règlement de copropriété

-rédiger l'acte de vente et l'état descriptif de division, les publier

- et en règle générale, effectuer toutes les diligences nécessaires à la régularisation des actes générées par le vote des résolutions ci-dessus. Tous les honoraires, les émoluments, débours et autres resteront à la charge du vendeur.

L'assemblée générale :

- donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndic afin de faire toutes les déclarations, signer tous acte, recevoir le produit de la vente et donner quittance.

-donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndicat pour faire effectuer tous les diagnostics rendus obligatoires avant la cession

-décide que le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux de la copropriété.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Une copie de ces assemblées est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à torcy (seine-et-marne), Rue de l'Eau Vive et Rue de la, Fontaine

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	31	« 2 Rue de la Fontaine »	00 ha 22 a 11 ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en QUARANTE SEPT (47) lots numérotés de

- 1 à 16 inclus dans le bâtiment A03.1
- 17 à 23 inclus dans le bâtiment B20.1
- 41 à 48 inclus dans le bâtiment B13.3
- 49 à 56 inclus dans le bâtiment B 17.1
- 57 à 64 inclus dans le bâtiment A01.3

Identification des lots

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au rez-de-chaussée gauche, un appartement type studio qui correspondant à une pièce principale comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quinze /dix millièmes (115 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au rez-de-chaussée face gauche, un appartement de type 4 correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : entrée, cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent dix sept /dix millièmes (217 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au premier étage droit, un appartement de type 3d correspondant à un trois pièces comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent un /dix millièmes (201 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A03.1, ecalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 4d correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement, loggia/balcon.

Et les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A 0 3.1, escalier unique, au premier étage arrier droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement, balcon.

Et les deux cent vingt cinq /dix millièmes (225 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment AO3.1, escalier unique, au deuxième étage droit, un appartement de type 3d correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent trois /dix millièmes (203 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A03.1, au deuxième étage gauche, un appartement de type 4d correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia/balcon.

Et les deux cent trente deux /dix millièmes (232 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 2ème étage arrière droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

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

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 3d correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment AO3.1, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 4d correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia/balcon.

Et les deux cent trente trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A03.1, au troisième étage arrière droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

Et les deux cent vingt huit /dix millièmes (228 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment AO3.1, escalier unique, au quatrième étage droite, un appartement de type 3d correspondant à un trois pièces comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

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

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 4ème et 5ème étage gauche, un appartement de type 6dx correspondant à un appartement de six pièces principales comprenant :

- au 1er niveau : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle d'eau, wc, rangements, l'escalier intérieur d'accès au 2ème niveau, terrasse
- au 2ème niveau : une entrée, trois chambres, salle de bains, wc, le palier, rangements, vide de séjour, terrasse.

Et les trois cent cinquante huit /dix millièmes (358 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 4ème étage arrère droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

Et les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 5ème étage à droite, un appartement de type 3d correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A03.1, escalier unique, au 5ème étage arrière droit, un appartement de type 4a correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, balcon.

Et les deux cent trente deux /dix millièmes (232 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix sept (17) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au rez-de-chaussée face, un appartement de type 4b correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent quinze /dix millièmes (215 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment B20.1,escalier unique, au premier étage droit, un appartement de type 4e correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangement, loggia.

Et les deux cent trente trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix neuf (19) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 3b correspondant à un appartementde trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment B 20.1, escalier unique, au deuxième étage droit, un appartement de type 4e correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent trente quatre /dix millièmes (234 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 3b correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt cinq /dix millièmes (185 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au troisième étage droit, un appartement de type 4e correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent trente six /dix millièmes (236 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment B20.1, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 3b correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt six /dix millièmes (186 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au rez-de-chaussée gauche, un appartement de type 3c correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt /dix millièmes (180 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante deux (42) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au rez-de-chaussée droit, un appartement de type 5b correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent cinquante deux /dix millièmes (252 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante trois (43) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au premier étage droit, un appartement de type 5d correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent soixante trois /dix millièmes (263 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante quatre (44) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 5c correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent cinquante huit /dix millièmes (258 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante cinq (45) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au deuxième étage droit, un appartement de type 5d correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent soixante cinq /dix millièmes (265 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante six (46) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 5c correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements.

Et les deux cent soixante /dix millièmes (260 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante sept (47) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 5a correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements, terrasse.

Et les deux cent soixante deux /dix millièmes (262 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante huit (48) :

Dans le bâtiment B13.3, escalier unique, au 3ème étage gauche, un appartement de type 5 correspondant à un appartement de cinq pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, dégagement, salle de bains, salle d'eau, wc, rangements, terrasse.

Et les deux cent cinquante sept /dix millièmes (257 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante neuf (49) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au rez-de-chaussée, un appartement de type 3 correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent soixante neuf /dix millièmes (169 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au rez-de-chaussée droite, un appartement de type 2b correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les cent cinquante cinq /dix millièmes (155 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au premier étage droite, un appartement de 3a correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

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

Lot numéro cinquante deux (52) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 4f correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

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

Lot numéro cinquante trois (53) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au deuxième étage droite, un appartement de type 3a correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

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

Lot numéro cinquante quatre (54) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 4f correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent quarante /dix millièmes (240 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante cinq (55) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 3a correspondant à un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quatre-vingt quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante six (56) :

Dans le bâtiment B17.1, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 4f correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggia.

Et les deux cent quarante deux /dix millièmes (242 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante sept (57) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au rez-de-chaussée face, un appartement de type 2 correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent trente neuf /dix millièmes (139 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante huit (58) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au rez-de-chaussée droite, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent trente sept /dix millièmes (137 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante neuf (59) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au premier étage droite, un appartement de type 4c correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggias.

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

Lot numéro soixante (60) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au premier étage gauche, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au deuxième étage droite, un appartement de type 4c correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, loggias.

Et les deux cent vingt neuf /dix millièmes (229 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante deux (62) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au deuxième étage gauche, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quarante deux /dix millièmes (142 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante trois (63) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au troisième étage droite, un appartement de type 4c correspondant à un appartement de quatre pièces principales comprenant : une entrée, une cuisine, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc, rangements, terrasses.

Et les deux cent trente et un /dix millièmes (231 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante quatre (64) :

Dans le bâtiment A01.3, escalier unique, au troisième étage gauche, un appartement de type 2a correspondant à un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, dégagement, salle de bains, wc, rangements.

Et les cent quarante trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif de division originaire

L'état descriptif originaire est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUN	OBSERVATIONS
1	A03.1	Uniq	RDC gauche	Appt. type studio	115	Sans changement
2	A03.1	uniq	RDCface gauche	Appt. type 4	217	Sans changement
3	A03.1	uniq	1er droite	Appt. type 3d	201	Sans changement
4	A03.1	uniq	1er gauche	Appt. type 4d	230	Sans changement
5	A03.1	uniq	1er arrière droite	Appt. type 4a	225	Sans changement
6	A03.1	uniq	2ème droite	Appt. type 3d	203	Sans changement
7	A03.1	uniq	2ème gauche	Appt. type 4d	232	Sans changement
8	A03.1	uniq	2ème arrière droite	Appt. type 4a	227	Sans changement
9	A03.1	uniq	3ème droite	Appt. type 3d	204	Sans changement
10	A03.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 4d	233	Sans changement
11	A03.1	uniq	3ème arrière droite	Appt. type 4a	228	Sans changement
12	A03.1	uniq	4ème droite	Appt. type 3d	206	Sans changement
13	A03.1	uniq	4e/5ème gauche	Appt. type 6dx	358	Sans changement
14	A03.1	uniq	4ème arrière droite	Appt. type 4a	230	Sans changement
15	A03.1	uniq	5ème droite	Appt. type 3d	208	Sans changement
16	A03.1	uniq	5ème arrière droite	Appt. type 4a	232	Sans changement
17	B20.1	uniq	RDC face	Appt. Type 4b	215	Sans changement
18	B20.1	uniq	1er droite	Appt. type 4e	233	Sans changement
19	B20.1	uniq	1er gauche	Appt. type 3b	184	Sans changement
20	B20.1	uniq	2ème droite	Appt. type 4e	234	Sans changement
21	B20.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 3b	185	Sans changement
22	B20.1	uniq	3ème droite	Appt. type 4e	236	Sans changement
23	B20.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 3b	186	Sans changement
41	B13.3	uniq	RDC gauche	Appt. type 3c	180	Sans changement
42	B13.3	uniq	RDC droite	Appt. type 5b	252	Sans changement

43	B13.3	uniq	1er droite	Appt. type 5d	263	Sans changement
44	B13.3	uniq	1er gauche	Appt. type 5c	258	Sans changement
45	B13.3	uniq	2ème droite	Appt. type 5d	265	Sans changement
46	B13.3	uniq	2ème gauche	Appt. type 5c	260	Sans changement
47	B13.3	uniq	3ème droite	Appt. type 5a	262	Sans changement
48	B13.3	uniq	3ème gauche	Appt. type 5	257	Sans changement
49	B17.1	uniq	RDC gauche	Appt. type 3	169	Sans changement
50	B17.1	uniq	RDC droite	Appt. type 2b	155	Sans changement
51	B17.1	uniq	1er droite	Appt. type 3a	181	Sans changement
52	B17.1	uniq	1er gauche	Appt. type 4f	239	Sans changement
53	B17.1	uniq	2ème droite	Appt. type 3a	182	Sans changement
54	B17.1	uniq	2ème gauche	Appt. type 4f	240	Sans changement
55	B17.1	uniq	3ème droite	Appt. type 3a	184	Sans changement
56	B17.1	uniq	3ème gauche	Appt. type 4f	242	Sans changement
57	A01.3	uniq	RDC face	Appt. type 2	139	Sans changement
58	A01.3	uniq	RDC droite	Appt. type 2a	137	Sans changement
59	A01.3	uniq	1er droite	Appt. type 4c	227	Sans changement
60	A01.3	uniq	1er gauche	Appt. type 2a	141	Sans changement
61	A01.3	uniq	2ème droite	Appt. type 4c	229	Sans changement
62	A01.3	uniq	2ème gauche	Appt. type 2a	142	Sans changement
63	A01.3	uniq	3ème droite	Appt. type 4c	231	Sans changement
64	A01.3	uniq	3ème gauche	Appt. type 2a	143	Sans changement
				TOTAL	**10.000/ 10 000èmes**	

TABLEAU DES CHARGES

N° LOT	BAT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les coporpiétaires dans un même bâtiment	Charges particulères d'ascenseurs	Surface retenue (en m²) Pour l'eau froide Les vides-ordures Et leurs conduits
1	A03.1	115	115	0	39
2	A03.1	217	217	0	84
3	A03.1	201	201	151	76
4	A03.1	230	230	173	86
5	A03.1	225	225	169	84
6	A03.1	203	203	173	76
7	A03.1	232	232	197	86
8	A03.1	227	227	193	84
9	A03.1	204	204	184	76
10	A03.1	233	233	210	86
11	A03.1	228	228	205	84

12	A03.1	206	206	196	76
13	A03.1	358	358	351	132
14	A03.1	230	230	219	84
15	A03.1	208	208	208	76
16	A03.1	232	232	232	84
			Total Bât A03.1		
			3 549 /3 549èmes	**2 861/ 2 861èmes**	
17	B20.1	215	215		83
18	B20.1	233	233		91
19	B20.1	184	184		70
20	B20.1	234	234		91
21	B20.1	185	185		70
22	B20.1	236	236		91
23	B20.1	186	186		70
			Total Bât. B20.1 :		
			1 473 /1 473èmes		
41	B13.3	180	180		72
42	B13.3	252	252		101
43	B13.3	263	263		104
44	B13.3	258	258		101
45	B13.3	265	265		104
46	B13.3	260	260		101
47	B13.3	262	262		99
48	B13.3	257	257		97
			Total Bât. B13.3:		
			1 997 /1 997èmes		
49	17.1	169	169		66
50	B17.1	155	155		59
51	B17.1	181	181		69
52	B17.1	239	239		93
53	B17.1	182	182		69
54	B17.1	240	240		93
55	B17.1	184	184		69
56	B17.1	242	242		93

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- MME BEAUREPAIRE
- MME SECK
- MME ALVES
- MME ROMAIN
- MLLE BOUNET
- MR YUNUS SALLY
- MR RANDRIAHAMALEO
- MME HERARD

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- MME BEAUREPAIRE
- MME SECK
- MME ALVES
- MME ROMAIN
- MLLE BOUNET
- MR YUNUS SALLY
- MR RANDRIAHAMALEO
- MME HERARD

En conséquence, l'assemblée générale désigne :
- MME BEAUREPAIRE
- MME SECK
- MME ALVES
- MME ROMAIN
- MLLE BOUNET
- MR YUNUS SALLY
- MR RANDRIAHAMALEO
- MME HERARD

en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967,
et ce pour une durée d'un exercice comptable et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2009.

Vote sur la proposition - MME BEAUREPAIRE

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition - MR YUNUS SALLY

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition - MR RANDRIAHAMALEO

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition - MME HERARD

PRESENTS ET REPRESENTES :	36	7908	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	36	7908	/	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale désigne :

- **MME BEAUREPAIRE**
- **MME SECK**
- **MME ALVES**
- **MME ROMAIN**
- **MLLE BOUNET**
- **MR YUNUS SALLY**
- **MR RANDRIAHAMALEO**
- **MME HERARD**

			Total Bât. B17.1 :		
			1 592/1 592èmes		
57	A01.3	139	139		52
58	A01.3	137	137		52
59	A01.3	227	227		85
60	A01.3	141	141		52
61	A01.3	229	229		85
62	A01.3	142	142		52
63	A01.3	231	231		85
64	A01.3	143	143		52
			Total Bât. A01.3 :		
		10000/10 000	**1 389/1 389èmes**		**3 784 m²**

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les copropriétaires entendant créer un lot à usage d'habitation qui portera le numéro 71 en privatisant la loge du gardien constituant une partie commune, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 26 janvier 2009, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 26 janvier 2009 dont la résolution n°14 est ci-après littéralement rapportée :

« -résolution n°19 : Vente de la loge gardien pour le prix de 140 000€ (article 26).

L'assemblée générale décide de vendre la loge de la gardienne au prix de 125 000€ net vendeur. La vente ne deviendra définitive qu'après le délai de recours de l'article 42 de ma loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 24 copropriétaires sur 47 représentant 6667 voix sur 10000 voix conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 »

« - résolution n°20 : désignation d'un géomètre (article 24)

L'assemblée générale donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndicat pour procéder à la nomination d'un géomètre dont la mission à procéder aux mesurages et au calcul de la quote-part indivise des parties communes affectée au lot créée.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

« - résolution n°21 : désignation du notaire

L'assemblée générale mandate le syndic pour missionner le notaire pour :
-réaliser le modificatif du règlement de copropriété
-rédiger l'acte de vente et l'état descriptif de division, les publier

-et en règle générale, effectuer toutes les diligences nécessaires à la régularisation des actes générées par le vote des résolutions ci-dessus. Tous les honoraires, les émoluments, débours et autres resteront à la charge du vendeur.

L'assemblée générale :

- donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndic afin de faire toutes les déclarations, signer tous acte, recevoir le produit de la vente et donner quittance.

-donne mandat à la société LAMY qui agira es-qualité de syndicat pour faire effectuer tous les diagnostics rendus obligatoires avant la cession

-décide que le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux de la copropriété.

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3829 voix sur 7656 exprimées ; conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ».

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNE	OBSERVATION
1	A03.1	RDC	Appt. type studio	115	Sans changement
2	A03.1	RDC	Appt. type 4	217	Sans changement
3	A03.1	1er	Appt. type 3d	201	Sans changement
4	A03.1	1er	Appt. type 4d	230	Sans changement
5	A03.1	1er	Appt. type 4a	225	Sans changement
6	A03.1	2e	Appt. type 3d	203	Sans changement
7	A03.1	2e	Appt. type 4d	232	Sans changement
8	A03.1	2e	Appt. type 4a	227	Sans changement
9	A03.1	3e	Appt. type 3d	204	Sans changement
10	A03.1	3e	Appt. type 4d	233	Sans changement
11	A03.1	3e	Appt. type 4a	228	Sans changement
12	A03.1	4e	Appt. type 3d	206	Sans changement
13	A03.1	4e/5e	Appt. type 6dx	358	Sans changement
14	A03.1	4e	Appt. type 4a	230	Sans changement
15	A03.1	5e	Appt. type 3d	208	Sans changement
16	A03.1	5e	Appt. type 4a	232	Sans changement
71	**A03.1**	**RDC**	**Appt. (ancienne loge du gardien)**	**226**	**Nouveau lot**
17	B20.1	RDC	Appt. Type 4b	215	Sans changement
18	B20.1	1er	Appt. type 4e	233	Sans changement
19	B20.1	1er	Appt. type 3b	184	Sans changement
20	B20.1	2e	Appt. type 4e	234	Sans changement
21	B20.1	3e	Appt. type 3b	185	Sans changement

22	B20.1	3e	Appt. type 4e	236	Sans changement
23	B20.1	3e	Appt. type 3b	186	Sans changement
41	B13.3	RDC	Appt. type 3c	180	Sans changement
42	B13.3	RDC	Appt. type 5b	252	Sans changement
43	B13.3	1er	Appt. type 5d	263	Sans changement
44	B13.3	1er	Appt. type 5c	258	Sans changement
45	B13.3	2e	Appt. type 5d	265	Sans changement
46	B13.3	2e	Appt. type 5c	260	Sans changement
47	B13.3	3e	Appt. type 5a	262	Sans changement
48	B13.3	3e	Appt. type 5	257	Sans changement
49	B17.1	RDC	Appt. type 3	169	Sans changement
50	B17.1	RDC	Appt. type 2b	155	Sans changement
51	B17.1	1er	Appt. type 3a	181	Sans changement
52	B17.1	1er	Appt. type 4f	239	Sans changement
53	B17.1	2e	Appt. type 3a	182	Sans changement
54	B17.1	2e	Appt. type 4f	240	Sans changement
55	B17.1	3e	Appt. type 3a	184	Sans changement
56	B17.1	3e	Appt. type 4f	242	Sans changement
57	A01.3	RDC	Appt. type 2	139	Sans changement
58	A01.3	RDC	Appt. type 2a	137	Sans changement
59	A01.3	1er	Appt. type 4c	227	Sans changement
60	A01.3	1er	Appt. type 2a	141	Sans changement
61	A01.3	2e	Appt. type 4c	229	Sans changement
62	A01.3	2e	Appt. type 2a	142	Sans changement
63	A01.3	3e	Appt. type 4c	231	Sans changement
64	A01.3	3e	Appt. type 2a	143	Sans changement
			TOTAL	**10.226/ 10.226ème**	

DESIGNATION DU LOT CREE :

Lot numéro soixante et onze (71) :

Dans le bâtiment A03.1, au rez-de-chaussée, accès depuis le hall des parties communes, porte à droite, un appartement comprenant : entrée, wc, salle de bains, dégagement avec placard, deux chambres dont un avec placard, séjour, cuisine, dégagement avec placards, bureau, buanderie.

Et les deux cent vingt six/dix millièmes (126/10.226èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il est précisé que les tantièmes affectés à ce lot ont été calculés pour un lot à usage d'habitation.

N° LOT	BAT	Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception	Charges communes spéciales à tous les copropriétaires dans un même bâtiment	Charges particulières d'ascenseurs	Surface retenue (en m²) Pour l'eau froide Les vides-ordures Et leurs conduits
1	A03.1	115	115	0	39
2	A03.1	217	217	0	84
3	A03.1	201	201	151	76
4	A03.1	230	230	173	86
5	A03.1	225	225	169	84
6	A03.1	203	203	173	76
7	A03.1	232	232	197	86
8	A03.1	227	227	193	84
9	A03.1	204	204	184	76
10	A03.1	233	233	210	86
11	A03.1	228	228	205	84
12	A03.1	206	206	196	76
13	A03.1	358	358	351	132
14	A03.1	230	230	219	84
15	A03.1	208	208	208	76
16	A03.1	232	232	232	84
71	**A03.1**	**226**	**226**	**0**	**79**
			Total Bât A03.1		
			3 775 / 3 775èmes	**2 861/2 861èmes**	
17	B20.1	215	215		83
18	B20.1	233	233		91
19	B20.1	184	184		70
20	B20.1	234	234		91
21	B20.1	185	185		70
22	B20.1	236	236		91
23	B20.1	186	186		70
			Total Bât. B20.1 :		
			1 473/1 473èmes		
41	B13.3	180	180		72
42	B13.3	252	252		101
43	B13.3	263	263		104
44	B13.3	258	258		101
45	B13.3	265	265		104

46	B13.3	260	260		101
47	B13.3	262	262		99
48	B13.3	257	257		97
			Total Bât. B13.3:		
			1997/ 1 997èmes		
49	B17.1	169	169		66
50	B17.1	155	155		59
51	B17.1	181	181		69
52	B17.1	239	239		93
53	B17.1	182	182		69
54	B17.1	240	240		93
55	B17.1	184	184		69
56	B17.1	242	242		93
			***Total Bât. B17.1* :**		
			1 592 /1 592èmes		
57	A01.3	139	139		52
58	A01.3	137	137		52
59	A01.3	227	227		85
60	A01.3	141	141		52
61	A01.3	229	229		85
62	A01.3	142	142		52
63	A01.3	231	231		85
64	A01.3	143	143		52
			Total Bât. A01.3 :		
		10.226/ 10.226 èmes	**1 389 /1 389èmes**		**3 863**

ORIGINE DE PROPRIETE

Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété a été établi suivant acte reçu par Maître DOUMEIZEL, Notaire à TORCY le 28 septembre 1978, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 23 octobre 1978, volume 6937 numéro 1.

Suivi d'un dépôt de pièces en date du 29 juin 1994 constatant un additif audit règlement de copropriété, reçu par Maître TANQUERAY, Notaire à TORCY, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 12 juillet 1994 volume 1994P numéro 7731.

Du chef de la SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE TRAVAIL ET PROPRIETE

L'ensemble immobilier dénommé «LES RIVES DE MAUBUEE II », appartient à la S.A. HLM TRAVAIL ET PROPRIETE, savoir :

- **Les constructions** pour les avoir fait édifier en vertu du permis de construire sus-énoncé.

- **Et le terrain** au moyen de l'acquisition que ladite société en a faite du :

GROUPEMENT POUR LA REALISATION DE L'OPERATION « PARTITION III – GROP III » Groupement d'Intérêt Economique, régi par l'Ordonnance du 23 septembre 1967, ayant son siège social à PARIS (75015) 4 Place Raoul Dautry, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 75 C 112

Suivant acte reçu par Maître DOUMEIZEL notaire à TORCY le 28 septembre 1978.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal toutes taxes comprises de UN MILLION HUIT CENT SEPT MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE FRANCS ET CINQ CENTIMES qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 23 octobre 1978 volume 6936 numéro 12.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes , à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Jean-Michel TANQUERAY et Nicolas COCHET, Notaires associés à TORCY (Seine et Marne), 4bis, rue de Paris. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur dix-neuf pages.

Comprenant **Paraphes**
- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Mademoiselle Anne BRIENT, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.