

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

Le 26 Avril

**A, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître , Notaire**

A reçu le présent acte à la requête de :

[REDACTED]

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :

I -L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES concernant l'ensemble immobilier sis :

**17, Rue Cirion
81000 ALBI**

II - LE CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES, de cet ensemble immobilier

III- LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE, organisme de gestion de cet ensemble immobilier

LEXIQUE

Il est précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

VOLUME CENT (100) : désigne le volume conservé par ORANGE.

VOLUME DEUX CENTS (200) : désigne le volume cessible.

VOLUME TROIS CENTS (300) : désigne le volume conservé par ORANGE.

VOLUME QUATRE CENTS (400) : désigne le volume conservé par ORANGE.

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX rue robert Caumont, Imm.P , 33049 Bordeaux Cedex Tel : 05 62 57 10 08 Fax : 05 81 33 20 39

SOMMAIRE

| | |
|--|------------------------------------|
| P R E M I E R E P A R T I E..... | 4 |
| DESIGNATION - DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE | 4 |
| I - OBSERVATIONS PRELIMINAIRES | 4 |
| II- DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER..... | 5 |
| III – DEFINITION ET PRINCIPE DE DIVISION DES VOLUMES | 5 |
| IV - URBANISME– RAPPEL DE SERVITUDES | 7 |
| 7- <i>Servitude de passage piétons et véhicules</i> :..... | 7 |
| 10- <i>Servitude de réseaux fibre optique</i> :..... | 8 |
| V – PLANS ANNEXES | 8 |
| VI – DESCRIPTION DES VOLUMES CREEES..... | 9 |
| D E U X I E M E P A R T I E | 18 |
| CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES | 18 |
| TITRE 1 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS..... | 19 |
| A - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DE L' APPLICATION DU DROIT DE SUPERFICIE | 19 |
| B - APPLICABILITE DU CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES | 19 |
| C - PROPRIETE DU SOL ET DES CONSTRUCTIONS | 19 |
| 1°) <i>Propriété du sol</i> :..... | 19 |
| 2°) <i>Propriété des ouvrages</i> :..... | 19 |
| 3°) <i>Propriété des fondations</i> :..... | 19 |
| TITRE 2 : SERVITUDES GENERALES | 20 |
| GENERALITES..... | 20 |
| OBLIGATION INITIALE DE CONSTRUIRE | 21 |
| OBLIGATION DE SUPPORTER DES CONSTRUCTIONS..... | 21 |
| SERVITUDES D' APPUI | 21 |
| SERVITUDES D' ACCROCHAGE ET D' ANCRAGE | 22 |
| SERVITUDES DE VUES, DE PROSPECTS ET DE SURPLOMB..... | 22 |
| SERVITUDES DE PASSAGE..... | 23 |
| SERVITUDES RELATIVES AUX RESEAUX DE CANALISATION ET GAINES | 23 |
| SERVITUDES D' ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES | 24 |
| SERVIDUE DE SECURITE-INCENDIE | 24 |
| TITRE 3 : SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES | 25 |
| SERVITUDES GREVANT LE VOLUME DEUX CENTS (200) AU PROFIT DU VOLUME CENT (100) VOLUME CONSERVE PAR ORANGE..... | 25 |
| 11- <i>Servitude de passage piétons et véhicules</i> :..... | 25 |
| 12- <i>Servitude de réseaux des eaux pluviales (EP)</i> :..... | 25 |
| 4- <i>Servitude de passage de canalisations des eaux usées</i> :..... | 26 |
| 5- <i>Servitude d'évacuation de secours et de passage occasionnel</i> | 26 |
| 8- <i>Servitude de réseaux d'adduction d'eaux potables (AEP)</i> :..... | 26 |
| SERVITUDES GREVANT LE VOLUME DEUX CENTS (200) AU PROFIT DU VOLUME TROIS CENTS (300) VOLUME CONSERVE PAR ORANGE..... | 27 |
| 9- <i>Servitude de passage permettant l'accès à la toiture</i> | Erreur ! Signet non défini. |
| 11- <i>Servitude de passage de câbles réseaux</i> | 27 |
| SERVITUDES GREVANT LE VOLUME CENT (100) VOLUME CONSERVE PAR ORANGE AU PROFIT DU VOLUME DEUX CENTS (200)..... | 28 |
| 3- <i>Servitude de passage de canalisations des eaux usées</i> :..... | 28 |
| 6- <i>Servitude de réseaux des eaux pluviales (EP)</i> :..... | 28 |
| CONVENTIONS PARTICULIERES LIEES AUX INSTALLATIONS SITUEES DANS LE | 30 |
| VOLUME CENT (100)..... | 30 |

| | |
|---|-----------|
| <i>Servitude particulière afin d'assurer la pérennité des installations d'ORANGE</i> : | 30 |
| TITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES | 31 |
| A - TREFONDS | 31 |
| B - COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES | 31 |
| C - MODIFICATION DES VOLUMES | 32 |
| D - DISPOSITIONS RELATIVES A L' AMENAGEMENT ET A L' ENTRETIEN DU BATIMENT | 32 |
| 1°) <i>Obligation générale d'entretien et réparation</i> : | 32 |
| 2°) <i>Structures porteuses – Ouvrages d'intérêt collectif pour les propriétaires</i> : | 32 |
| E - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET LA SURETE. | 32 |
| F - DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX, MODIFICATIONS, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION..... | 33 |
| 1°) <i>Travaux : modifications-améliorations</i> : | 33 |
| 2°) <i>Affectation</i> : | 34 |
| 3°) <i>Reconstruction</i> : | 34 |
| G - ENSEIGNES. ECRITEAUX..... | 34 |
| H - ASSURANCE INCENDIE. EXPLOSIONS. DEGATS DES EAUX..... | 35 |
| TITRE 5 : REPARTITION DES CHARGES | 36 |
| A - PRINCIPES..... | 36 |
| B - CHARGES COMMUNES GENERALES A L' ENSEMBLE IMMOBILIER | 37 |
| C - CHARGES COMMUNES PARTICULIERES | 39 |
| TROISIEME PARTIE | 41 |
| STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE | 41 |
| IDENTIFICATION | 41 |
| FORMATION – MEMBRES – OBJET - DURÉE..... | 41 |
| OBJET..... | 42 |
| DURÉE | 44 |
| ASSEMBLÉE GÉNÉRALE..... | 44 |
| VOIX | 46 |
| QUORUM | 46 |
| MAJORITÉ | 47 |
| TENUE DES ASSEMBLÉES..... | 48 |
| ORDRE DU JOUR | 48 |
| DÉLIBÉRATIONS | 49 |
| FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION | 49 |
| DURÉE DE L'EXERCICE | 54 |
| MUTATIONS | 54 |
| CARENCES..... | 55 |
| TRANSFORMATION – DISSOLUTION..... | 55 |
| DISPOSITIONS RELATIVES AUX ASSURANCES..... | 55 |
| PUBLICATION – POUVOIR..... | 56 |
| ELECTION DE DOMICILE | 57 |

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION - DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

1 - En raison de l'imbrication et de la superposition d'entités homogènes affectées à des usages différents, qui permettent chacune une gestion autonome, il a été décidé de ne pas soumettre cet ensemble immobilier complexe au régime de la copropriété mais de le diviser en plusieurs volumes indépendants.

Chaque volume de cet ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise, et chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels et donc de toute convention en découlant.

Seules des relations de servitudes existeront entre les différents volumes, d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes et d'autre part, pour permettre s'il y a lieu l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Le démembrement de la propriété du constituant entre ces différents volumes nécessite un état descriptif de division.

2 – Chaque volume ainsi créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

3 – Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions compris dans leur volume sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier les conditions de jouissance, étant toutefois précisé que l'affectation et l'usage du VOLUME CENT (100), VOLUME TROIS CENTS (300) et VOLUME QUATRE CENTS (400) sont spécifiques en raison de sa nature particulière et des installations qu'il abrite.

4 – **Il sera obligatoire de créer un organisme de gestion collective**, dont les statuts sont prévus dans la 3^{ème} partie des présentes, qui aura notamment pour objet de gérer les relations entre les co-volumiers, de contrôler le respect du présent Etat Descriptif de Division en Volume et du présent cahier des charges et des servitudes, et d'administrer les différents biens, équipements, services ou éléments entrant dans son objet.

II- DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif de division en volumes porte sur un bien immobilier sis :

**17, Rue Cirion
81 000 ALBI (TARN)**

L'assiette de la division en volumes est constituée par les parcelles ci-dessous désignées au cadastre de la ville d'ALBI, sous les références :

| Section | Numéro | Contenance cadastrale |
|---------|--------|-----------------------|
| AR | 412 | 00ha 10a 10ca |
| AR | 494 | 00ha 00a 68ca |
| Total | | 00ha 10a 78ca |

Le périmètre est issu :

- d'un bornage contradictoire réalisé par GEXIA FONCIER le 09 Septembre 2016.
- d'un arrêté d'alignement avec les voies publiques délivré par la commune en date du 10 Janvier 2018

La superficie arpentée par le Géomètre-Expert, après bornage et alignement, est de 1095m²

III – DEFINITION ET PRINCIPE DE DIVISION DES VOLUMES

L'IMMEUBLE est divisé en différents volumes selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après. Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis sont soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Il est précisé quant à la désignation des volumes ce qui suit :

- La composition de chaque volume est décrite dans l'état descriptif ci-après, avec indication de sa surface, sa partie basse, sa partie haute,
- Les superficies de chaque base ou de chaque volume, énoncées dans les présentes, ont été calculées par le Géomètre-Expert. Il s'agit des superficies des bases des volumes et en aucun cas il ne s'agit des superficies utiles, ni des superficies de plancher. Les surfaces des bases sont exprimées en mètre carré,
- Pour leur description aisée, les volumes sont subdivisés, si nécessaire, en fraction de volumes simples, aussi appelées bases, à l'intérieur desquels il n'existe aucune rupture de niveau inférieur et supérieur, sauf exception,
- Sauf exception indiquée sur les plans ci-annexés, chacun des volumes décrit dans l'état descriptif ci-après, quand il ne supporte par lui-même aucun autre volume au-dessus, est sans limitation de hauteur,

- Sauf exception indiquée sur les plans ci-annexés, le(s) volume(s) qui contient le tréfonds, ou limites en partie basse, comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier,
- Sauf exception indiquée sur les plans ci-annexés, les murs périmétriques ou de façades, sont la propriété du volume qui les contient au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs,
- Sauf exception indiquée sur les plans ci-annexés, les murs verticaux et les structures verticales séparant deux volumes bâtis sont mitoyens entre ces deux volumes, la limite se situant à l'axe médian de ces murs. Le tout sous réserve de partis pris différents résultant de la description des volumes ci-après et des plans ci-annexés. Par exception, il pourra résulter de la description et des plans que les murs verticaux et les structures verticales séparant deux volumes seront propriété privative d'un volume.
- Les limites horizontales séparant des volumes sont définies à l'axe médian de la dalle séparant deux niveaux. Le tout sous réserve de partis pris différents résultant de la description des volumes ci-après et des plans ci-annexés.
- Les cotes utilisées pour la définition des volumes :
 - sont définies en planimétrie suivant des points communs dont les coordonnées sont exprimées en système RGF 93 projection CC44 ;
 - sont définies en altimétrie dans le système NGF – IGN69.

Ces cotes sont des cotes moyennes. Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait quelque différence due notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, au tassement de terrain et aux mouvements propres des constructions.
- à chacun des volumes ci-après désignés est attaché, en cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, le droit de réaliser des constructions et aménagements permis à l'intérieur des volumes, conformément à leur destination et au permis de construire et à ses modificatifs éventuels et à charge pour chacun des constructeurs de se conformer aux prescriptions administratives et à la législation en vigueur, ainsi qu'aux stipulations du cahier des charges établi entre les propriétaires des volumes.
- Chaque volume supportera ou bénéficiera selon le cas des diverses servitudes nécessaires, servitudes qu'impose la conception (imbrication et superposition des volumes) et le fonctionnement de l'ensemble, compte tenu de la division en volumes et notamment des servitudes d'appui, d'accrochage, de passage, de prospect, de vues, celles liées aux réseaux, mitoyennetés, surplomb, et celles définies par le cahier des charges et des servitudes qui s'applique à l'ensemble immobilier.
- Le propriétaire de chacun des volumes demeure naturellement libre de soumettre son propre volume au régime de la copropriété en le fractionnant en parties privatives et parties communes.

IV - URBANISME- RAPPEL DE SERVITUDES

Il sera délivré une note de renseignements d'urbanisme annexée après mention.

Il est à noter que des servitudes avec les propriétés voisines seront à créer, à savoir :

7- Servitude de passage piétons et véhicules :

- La parcelle cadastrée section AC n°495 est grevée au profit de la parcelle cadastrée AC n°412 d'une servitude de passage piétons et véhicules, afin de pouvoir accéder à la parcelle cadastrée AC n°412. Par ailleurs, le stationnement d'un camion grue devra être possible par le billet de cette servitude. L'emplacement de stationnement de ce camion grue sera matérialisé par un marquage au sol. Cet emplacement devra être laissé libre d'accès. Et ne pourra pas servir d'emplacement de stationnement pour tout autre véhicule non autorisé. Cette servitude figure sur le plan cité ci-après sous hachurage cyan.

Servitude dépendant de la parcelle cadastrée section AC n°495, telle qu'indiqué au « Plan n°4, niveau 'b' : Rez-de-chaussée » ci-joint et annexé.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible à la parcelle cadastrée section AC n°495.

Avant tout commencement de travaux dû à l'exercice de cette servitude, une autorisation devra être demandée au propriétaire du volume grevé.

Fonds dominant : Parcelle cadastrée section AC n°412

Fonds servant : Parcelle cadastrée section AC n°495

9- Servitude de réseaux électrique :

- La parcelle cadastrée section AC n°495 est grevée au profit de la parcelle cadastrée AC n°412 d'une servitude de réseaux électrique, afin de pouvoir accéder à la parcelle cadastrée AC n°412. Cette servitude permettra l'usage d'une base mobile GE, ainsi que son entretien et de sa réparation. Cette servitude figure sur le plan cité ci-après sous hachurage vert.

Servitude dépendant de la parcelle cadastrée section AC n°495, telle qu'indiqué au « Plan n°4, niveau 'b' : Rez-de-chaussée » ci-joint et annexé.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible à la parcelle cadastrée section AC n°495.

Avant tout commencement de travaux dû à l'exercice de cette servitude, une autorisation devra être demandée au propriétaire du volume grevé.

Fonds dominant : Parcelle cadastrée section AC n°412

Fonds servant : Parcelle cadastrée section AC n°495

11- Servitude de réseaux fibre optique :

- La parcelle cadastrée section AC n°378 est grevée au profit de la parcelle cadastrée AC n°412, d'une servitude de passage de réseaux de fibre optique. Cette servitude figure sur le plan cité ci-après sous tiret magenta.

Servitude dépendant de la parcelle cadastrée section AC n°378, telle qu'indiquée sur le « Plan n°4, niveau 'b' : Rez-de-chaussée » ci-joint et annexé.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible à la parcelle cadastrée section AC n°378

Avant tout commencement de travaux dû à l'exercice de cette servitude, une autorisation devra être demandée au propriétaire du volume grevé.

Fonds dominant : Parcelle cadastrée section AC n°412

Fonds servant : Parcelle cadastrée section AC n°378

Ces servitudes devront être créées par acte notarié en accord avec les propriétaires des parcelles voisines.

V – PLANS ANNEXES

Sont demeurés joints et annexés aux présentes, avec lesquelles ils forment un tout indivisible, les plans établis le 23/04/2021 par la société GEXIA FONCIER, S.A.R.L. de Géomètres-Experts à BORDEAUX et LABEGE, à savoir :

- Plan n°1, Plan de situation
- Plan n°2, Plan cadastral
- Plan n°3, Plan niveau 'a' - Tréfonds et Sous-sol,
- Plan n°4, Plan niveau 'b' - Rez-de-chaussée,
- Plan n°5, Plan niveau 'c' - 1^{er} Etage,
- Plan n°6, Plan niveau 'd' - 2^{ème} Etage,
- Plan n°7 : Plan niveau 'e' - Combles et espace aérien,
- Plan n°8, Plan de coupe A-A',
- Plan n°9, Plan de coupe B-B'.

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX rue Robert Caumont, Imm.P, 33049 Bordeaux Cedex Tel : 05 62 57 10 08 Fax : 05 81 33 20 39

VI – DESCRIPTION DES VOLUMES CREES

Le bien immobilier désigné ci-dessus est divisé en 4 volumes.

Pour les besoins de la publicité foncière, chacun de ces volumes est identifié au moyen d'un numéro :

↪ VOLUME CENT (100)

Ou volume ORANGE

Le volume 100 est constitué par la somme des volumes partiels (ou bases) ci-après désignés, tels que figurés sur le Plan n°1 - Plan de situation, Plan n°2 - Plan cadastral, Plan n°3 - Plan niveau 'a' - Tréfonds et Sous-sol, Plan n°4 - Plan niveau 'b' - Rez-de-chaussée, Plan n°8 - Plan de coupe A-A', Plan n°9 - Plan de coupe B-B'.

Le présent volume CENT (100) est constitué par le volume global résultant de la somme de DEUX (2) fractions de volumes, bases 100-a et 100-b, désignées comme suit :

Sous-sol, niveau a

Base 100-a, composée d'une partie du tréfonds bâti et non bâti sans limitation de profondeur, une partie des fondations et du gros-œuvre du sous-sol du bâtiment, une partie des locaux du sous-sol du bâtiment à usage technique, et la cour anglaise.

Base 100-a : au niveau 'a', Tréfonds et Sous-sol - délimité par les sommets n°s1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23

Superficie de la base : 705.9 m²

Sans limite de profondeur et jusqu'à la cote NGF 174.09m (axe médian de la dalle de plancher entre le sous-sol et le rez-de-chaussée).

Figurant sous hachures **vertes** sur les plans annexés.

Rez-de-chaussée, niveau b

Base 100-b, composée d'une partie du gros-œuvre du rez-de-chaussée du bâtiment, des locaux au rez-de-chaussée du bâtiment à usage de locaux techniques, un espace extérieur à l'arrière du bâtiment servant d'accès aux locaux techniques du rez-de-chaussée et comprenant des parkings et la climatisation, et le vide sur la cour anglaise,

Base 100-b : au niveau 'b', Rez-de-Chaussée - délimité par les sommets n°s2-35-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-32-33-34-1

Superficie de la base : 706.8 m²

Entre les cotes NGF 174.09 m (axe médian de la dalle entre le rez-de-chaussée et le sous-sol) et 177.76 m ou 178.62 m (axe médian des dalles entre le rez-de-chaussée et le premier étage).

Figurant sous hachures **vertes** sur les plans annexés.

Premier étage, niveau c

Base 100-c, composée d'une gaine technique du premier étage

Base 100-c : au niveau 'c' 1^{er} Etage - délimité par les sommets n°s37-38-39-40

Superficie de la base : 0.5 m²

Entre les cotes NGF 177.76 m ou 178.62 m (axe médian des dalles entre le rez-de-chaussée et le premier étage) et 181.85 m et 183.53 m (axe médian des dalles entre le premier étage et le deuxième étage).

Figurant sous hachures **vertes** sur les plans annexés.

Deuxième étage, niveau d

Base 100-d, composée d'une gaine technique du deuxième étage.

Base 100-d : au niveau 'd' 2^{ème} Etage - délimité par les sommets n°s37-38-39-40

Superficie de la base : 0.5 m²

Entre les cotes NGF 181.85 m et 183.53 m (axe médian des dalles entre le premier étage et le deuxième étage) et 185.03 m et 187.56 m (axe médian des dalles entre le deuxième étage et les combles).

Figurant sous hachures **vertes** sur les plans annexés.

Combles et espace aérien, niveau e

Base 100-e, composée d'une gaine technique des combles perdus du bâtiment, et de l'espace aérien sans limitation de hauteur

Base 100-e : au niveau 'e' – Combles et espace aérien- délimité par les sommets n°s37-38-39-40

Superficie de la base : 0.5 m²

Depuis la cote NGF 185.03 m ou 187.56 m (axe médian des dalles entre le deuxième étage et les combles) sans limitation de hauteur

Figurant sous hachures **vertes** sur les plans annexés.

↳ VOLUME DEUX CENTS (200)

Ou Volume résiduel de l'ensemble immobilier après déduction du VOLUME CENT (100) et du VOLUME TROIS CENTS (300).

Le volume 200 est constitué par la somme des volumes partiels (ou bases) ci-après désignés, tels que figurés sur le Plan n°1 - Plan de situation, Plan n°2 - Plan cadastral, Plan n°3 - Plan niveau 'a' - Tréfonds et Sous-sol, Plan n°4 - Plan niveau 'b' - Rez-de-chaussée, Plan n°5, Plan niveau 'c' - 1^{er} Etage, Plan n°6, Plan niveau 'd' - 2^{ème} Etage, Plan n°7 : Plan niveau 'e' - Combles et espace aérien, Plan n°8 - Plan de coupe A-A', Plan n°9 - Plan de coupe B-B'.

Le présent volume DEUX CENTS (200) est constitué par le volume global résultant de la somme de SEPT (7) fractions de volumes, bases 200-a1, 200-a2, 200-b1, 200-b2, 200-c, 200-d et 200-e désignées comme suit :

Sous-sol, niveau a

Base 200-a1, composée d'une partie du tréfonds du parking à l'arrière du bâtiment, sans limitation de profondeur

- Base 200-a1 : au niveau 'a' Tréfonds et Sous-sol - délimité par les sommets n°s5-6-7-10-11-12-13-14-26-25-24-29-28-17

Superficie de la base : 355.5 m²

Sans limite de profondeur et jusqu'à la cote NGF 174.09m (axe médian de la dalle entre le sous-sol et le rez-de-chaussée).

Figurant sous hachures **magenta** sur les plans annexés.

Base 200-a2, composée d'une partie du tréfonds de l'ensemble immobilier sans limitation de profondeur, d'une partie des fondations et du gros œuvre du sous-sol du bâtiment et en particulier de la cage d'escalier.

- Base 200-a2 : au niveau 'a' Tréfonds et Sous-sol - délimité par les sommets n°s1-34-33-23-22-21-32-30-36-31

Superficie de la base : 33.7 m²

Sans limite de profondeur et jusqu'à la cote NGF 174.09m (axe médian de la dalle entre le sous-sol et le rez-de-chaussée).

Figurant sous hachures **magenta** sur les plans annexés.

Rez-de-chaussée, niveau b

Base 200-b1, composée d'une partie des extérieurs (parking à l'arrière du bâtiment),

- **Base 200-b1** : au niveau 'b' Rez-de-Chaussée - délimité par les sommets n°s5-6-7-10-11-12-13-14-26-25-24-29-28-17

Superficie de la base : 355.5 m²

Entre les cotes NGF 174.09 m (axe médian de la dalle entre le rez-de-chaussée et le sous-sol) et 178.62 m (axe médian de la dalle entre le rez-de-chaussée et le premier étage).

Figurant sous hachures **magenta** sur les plans annexés.

Base 200-b2, composée d'une partie des extérieurs côté Rue de Ciron, d'une partie du gros œuvre du rez-de-chaussée du bâtiment et en particulier de la cage d'escalier.

- **Base 200-b2** : au niveau 'b' Rez-de-Chaussée - délimité par les sommets n°s1-34-33-23-22-21-32-30-36-31

Superficie de la base : 33.0 m²

Entre les cotes NGF 174.09 m (axe médian de la dalle entre le rez-de-chaussée et le sous-sol) et 177.76 m (axe médian de la dalle entre le rez-de-chaussée et le premier étage).

Figurant sous hachures **magenta** sur les plans annexés.

Premier étage, niveau c

Base 200-c, composée des extérieurs, du gros œuvre du premier étage, et de l'ensemble des locaux du premier étage.

- **Base 200-c** : au niveau 'c' 1^{er} Etage - délimité par les sommets n°s1-2-3-35-3-4-5-27-28-29-24-25-26-14-15-16-17-18-19-20-21-30-36-31

Superficie de la base : 1094.6 m²

Entre les cotes NGF 177.76 m ou 178.62 m (axe médian des dalles entre le rez-de-chaussée et le premier étage) et 181.85 m et 183.53 m (axe médian des dalles entre le premier étage et le deuxième étage).

Figurant sous hachures **magenta** sur les plans annexés.

Deuxième étage, niveau d

Base 200-d, composée des extérieurs, du gros œuvre du deuxième étage, et de l'ensemble des locaux du deuxième étage.

- **Base 200-d** : au niveau 'd' 2^{ème} Etage - délimité par les sommets n°s 1-2-3-35-3-4-5-27-28-29-24-25-26-14-15-16-17-18-19-20-21-30-36-31

Superficie de la base : 1094.6 m²

Entre les cotes NGF 181.85 m et 183.53 m (axe médian des dalles entre le premier étage et le deuxième étage) et 185.03 m et 187.56 m (axe médian des dalles entre le deuxième étage et les combles).

Figurant sous hachures **magenta** sur les plans annexés.

Combles et espace aérien, niveau e

Base 200-e, composée des toitures et des combles perdus du bâtiment, et de l'espace aérien sans limitation de hauteur

- **Base 200-e** : au niveau 'e' – Combles et espace aérien- délimité par les sommets n°s 1-2-3-35-3-4-5-27-28-29-24-25-26-14-15-16-17-18-19-20-21-30-36-31

Superficie de la base : 1078.2 m²

Depuis la cote NGF 185.03 m ou 187.56 m (axe médian des dalles entre le deuxième étage et les combles) sans limitation de hauteur

Figurant sous hachures **magenta** sur les plans annexés.

↳ VOLUME TROIS CENTS (300)

Ou volume d'antenne ORANGE

Le volume 300 est constitué par un seul volume partiel (ou base) ci-après désigné, tel que figuré sur le Plan n°1 : Plan de situation, Plan n°2 : Plan cadastral, Plan n°7 : Plan niveau 'e'- Combles et espace aérien, Plan n°8 : Plan de coupe A-A', Plan n°9 : Plan de coupe B-B'.

Le présent volume TROIS CENTS (300) est constitué par la base 300-e, désignée comme suit :

Combles et espace aérien, niveau e

Base 300-e, composée d'une partie des combles et de la toiture comprenant l'antenne et sa plateforme, et de l'espace aérien au-dessus sans limitation de hauteur

- Base 300-e : au niveau 'e'- Combles et espace aérien- délimité par les sommets n°s41-42-43-44

Superficie : 16.3m²

Depuis la cote NGF 185.03 m (axe médian de la dalle de plancher entre le deuxième étage et les combles) sans limitation de hauteur

Figurant sous hachures **bleues** sur les plans annexés.

↳ VOLUME QUATRE CENTS (400)

Ou volume d'accès à l'antenne ORANGE

Le volume 400 est constitué par deux volumes partiels (ou bases) ci-après désignés, tel que figuré sur le Plan n°1 : Plan de situation, Plan n°2 : Plan cadastral, Plan n°6 : Plan niveau 'd'- 2^{ème} Etage, Plan n°7 : Plan niveau 'e'- Combles et espace aérien,

Le présent volume QUATRE CENTS (400) est constitué par les bases 400-d et 400-e, désignées comme suit :

Deuxième étage, niveau d

Base 400-d, d'une partie du gros œuvre du deuxième étage, et d'une partie du local rangement situé au deuxième étage, permettant l'accès au toit.

- Base 400-d : au niveau 'd' 2^{ème} Etage - délimité par les sommets n°s45-46-47-48

Superficie de la base : 4.0 m²

Entre les cotes NGF 181.85 m et 183.53 m (axe médian des dalles entre le premier étage et le deuxième étage) et 185.03 m et 187.56 m (axe médian des dalles entre le deuxième étage et les combles).

Figurant sous hachures **orange** sur les plans annexés.

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX rue robert Caumont, Imm.P , 33049 Bordeaux Cedex Tel : 05 62 57 10 08 Fax : 05 81 33 20 39

Combles et espace aérien, niveau e

Base 400-e, composée d'une partie des combles et de la toiture comprenant le dispositif d'accès à la toiture, et de l'espace aérien au-dessus sans limitation de hauteur

- **Base 400-e** : au niveau 'e' – Combles et espace aérien- délimité par les sommets n°s45-46-47-48

Superficie : 4.0m²

Depuis la cote NGF 185.03 m (axe médian de la dalle de plancher entre le deuxième étage et les combles) sans limitation de hauteur

Figurant sous hachures **orange** sur les plans annexés.

TABLEAU RECAPITULATIF

| VOLUME | Niveau | Désignation | Niveau sous-volume ou base | Superficie de la base en m ² | Cotes NGF | | Référence à la coupe |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------|---|-------------------------------|----------------------------|----------------------|
| | | | | | Inférieures | Supérieures | |
| 100 (Orange) | SOUS-SOL | bâti et non bâti | 100-a | 705.9 | Sans limitation de profondeur | 174.09 | AA', BB' |
| | RDC | bâti et non bâti | 100-b | 706.8 | 174.09 | 177,76 ou 178,62 | AA', BB' |
| | R+1 | bâti | 100-c | 0.5 | 177.76 | 181.85 | AA', BB' |
| | R+2 | bâti | 100-d | 0.5 | 181.85 | 185.03 | AA', BB' |
| | Combles et espaces aériens | bâti | 100-e | 0.5 | 185.03 | sans limitation de hauteur | AA', BB' |
| | TOTAL Volume 100 (Orange) | | | | 1414.2 | | - |
| 200 | SOUS-SOL | non bâti | 200-a1 | 355.5 | Sans limitation de profondeur | 174.09 | AA', BB' |
| | | bâti et non bâti | 200-a2 | 33.7 | Sans limitation de profondeur | 174.09 | AA', BB' |
| | RDC | non bâti | 200-b1 | 355.5 | 174.09 | 178.62 | AA', BB' |
| | | bâti et non bâti | 200-b2 | 33.0 | 174.09 | 177.76 | AA', BB' |
| | R+1 | bâti et non bâti | 200-c | 1094.6 | 177,76 ou 178,62 | 181,85 ou 183,53 | AA', BB' |
| | R+2 | bâti et non bâti | 200-d | 1088.7 | 181,85 ou 183,53 | 185,03 ou 187,56 | AA', BB' |
| | Comble et espace aérien | bâti et espace aérien | 200-e | 1074.2 | 185,03 ou 187,56 | sans limitation de hauteur | AA', BB' |
| TOTAL Volume 200 | | | | 4035.2 | - | - | - |
| 300 (Orange) | Comble et espace aérien | bâti et espace aérien | 300-e | 16.3 | 185.03 | sans limitation de hauteur | AA', BB' |
| TOTAL Volume 300 (Orange) | | | | 16.3 | - | - | - |
| 400 | R+2 | bâti | 400-d | 4.0 | 181.85 | 185.03 | - |
| | Combles et espaces aériens | bâti | 100-e | 4.0 | 185.03 | sans limitation de hauteur | - |
| | TOTAL Volume 400 | | | | 8.0 | - | - |

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX rue robert Caumont, Imm.P , 33049 Bordeaux Cedex Tel : 05 62 57 10 08 Fax : 05 81 33 20 39

TABLEAU DES COORDONNEES DES SOMMETS

| COORDONNEES DES SOMMETS DES VOLUMES | | |
|-------------------------------------|------------|------------|
| MAT | X | Y |
| V.1 | 1630999.86 | 3191873.54 |
| V.2 | 1630992.55 | 3191877.02 |
| V.3 | 1630971.60 | 3191833.09 |
| V.4 | 1630965.05 | 3191819.63 |
| V.5 | 1630964.68 | 3191818.86 |
| V.6 | 1630969.19 | 3191816.67 |
| V.7 | 1630971.10 | 3191815.74 |
| V.10 | 1630976.58 | 3191827.37 |
| V.11 | 1630977.86 | 3191830.09 |
| V.12 | 1630982.22 | 3191828.00 |
| V.13 | 1630987.23 | 3191838.50 |
| V.14 | 1630989.09 | 3191837.61 |
| V.15 | 1630990.99 | 3191841.61 |
| V.16 | 1630993.99 | 3191847.95 |
| V.17 | 1630997.85 | 3191855.95 |
| V.18 | 1630998.71 | 3191857.73 |
| V.19 | 1630998.56 | 3191857.81 |
| V.20 | 1631000.90 | 3191862.68 |
| V.21 | 1630999.01 | 3191863.59 |
| V.22 | 1630998.92 | 3191863.40 |
| V.23 | 1630995.75 | 3191864.91 |
| V.24 | 1630982.53 | 3191818.96 |
| V.25 | 1630987.86 | 3191829.97 |
| V.26 | 1630984.99 | 3191828.97 |
| V.27 | 1630959.77 | 3191808.71 |
| V.28 | 1630964.91 | 3191807.83 |
| V.29 | 1630981.67 | 3191804.96 |
| V.30 | 1631001.74 | 3191869.27 |
| V.31 | 1631003.05 | 3191872.01 |
| V.32 | 1630999.01 | 3191863.58 |
| V.33 | 1630995.84 | 3191865.10 |
| V.34 | 1630998.58 | 3191870.85 |
| V.35 | 1630991.28 | 3191874.34 |
| V.36 | 1631001.76 | 3191869.32 |
| V.37 | 1630998.74 | 3191862.76 |
| V.38 | 1630999.06 | 3191863.42 |
| V.39 | 1630999.72 | 3191863.10 |
| V.40 | 1630999.41 | 3191862.44 |
| V.41 | 1630990.55 | 3191859.40 |
| V.42 | 1630986.79 | 3191861.20 |
| V.43 | 1630988.45 | 3191864.73 |
| V.44 | 1630992.21 | 3191862.98 |
| V.45 | 1630994.82 | 3191863.47 |
| V.46 | 1630995.68 | 3191865.28 |
| V.47 | 1630997.49 | 3191864.42 |
| V.48 | 1630996.62 | 3191862.61 |

DEUXIEME PARTIE

CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES

Le présent cahier des charges et des servitudes fixe :

- les règles de droit privé établissant pour le présent et pour l'avenir les relations des propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier objet des présentes ;
- les servitudes réciproques et perpétuelles qui seront applicables à cet ensemble immobilier.
- les conventions particulières applicables dans les rapports entre propriétaires.

Ce cahier des charges et des servitudes sera divisé en plusieurs parties principales qui comprendront :

- * les dispositions afférentes aux constructions ;
- * les servitudes générales ;
- * les servitudes et conventions particulières ;
- * les dispositions diverses
- * et la répartition des charges

TITRE 1 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

A - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Chacun des propriétaires de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres réalisés à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires d'un volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre volume.

B - APPLICABILITE DU CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES

Les dispositions du présent cahier des charges, et des servitudes de ses modifications ou compléments à intervenir, s'imposent :

- aux propriétaires des volumes de l'EDDV,
- à tous titulaires de droits ou d'obligations à l'égard de ces volumes,
- à tous occupants d'un bien immobilier dans l'ensemble immobilier de volumes quel que soit son titre juridique à l'occupation dudit bien.

C - PROPRIETE DU SOL ET DES CONSTRUCTIONS

1°) Propriété du sol :

Comme indiqué dans la désignation résultant de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus, et par dérogation aux dispositions de l'article 552, alinéa premier, du Code Civil, seul le droit de propriété de volume ou de superficie déterminé par rapport au plan de sustentation des parcelles constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier, sera compris dans les actes de cession.

2°) Propriété des ouvrages :

Les constructions, équipements et éléments existants à l'intérieur d'un volume appartiennent au propriétaire du volume.

Toutefois certains éléments à usage privatif peuvent être situés dans l'emprise de la propriété d'un autre propriétaire (passage de câbles, gaines, trémies etc...).

3°) Propriété des fondations :

Les fondations sont la propriété des volumes indiqués dans la description des volumes, pour chaque volume concerné.

TITRE 2 : SERVITUDES GENERALES

Généralités

Il est regroupé sous le présent « titre 2 : Servitudes Générales » et ci-après sous le « titre 3 : Servitudes Particulières », les diverses servitudes, à titre réel et perpétuel, applicables spécialement aux volumes créés pour satisfaire aux exigences techniques des constructions prévues à l'intérieur de chaque volume.

Ces servitudes ont un caractère réel ; elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention, soit de confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds dominant et servant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés, accepter et consentir les servitudes en cause, sans indemnité quelconque.

Il est ici précisé que l'énumération faite au présent « titre 2 : Servitudes Générales » et ci-dessous au « titre 3 : Servitudes Particulières » ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble, le tout dans la mesure de ce qui est strictement nécessaire ou utile pour rendre possible leur coexistence, leur solidité, leur entretien, leur usage, leur réparation, l'aménagement des constructions et des installations réalisées dans l'emprise des volumes, tout en préservant l'autonomie et l'utilisation rationnelle desdits volumes et celle des équipements nécessaires à leur utilisation.

Le cantonnement de toutes les servitudes résultera de la réalisation même des constructions, de la situation naturelle, des mentions contenues au « titre 3 : Servitudes Particulières », et des plans annexés à l'état descriptif de division.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants, une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code Civil est expressément écartée. L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages et intérêts.

Obligation initiale de construire

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées, tout propriétaire ou titulaire de droits sur un volume de l'état descriptif de division est tenu, indépendamment des obligations qui seront énoncées dans les actes constitutifs de droits réels, de construire à l'intérieur du volume compris dans son volume, l'ensemble des biens immobiliers et ouvrages prévus, tant par les plans annexés à la demande de permis de construire à déposer par le titulaire de droit réel sur un volume, que par le permis de construire lui-même.

Cette obligation est contractée non seulement à l'égard du requérant mais également à l'égard des autres titulaires de droits réels sur un des volumes de ce même état descriptif de division.

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division devra édifier les constructions devant être incluses dans le volume considéré dans un délai qui sera déterminé en accord avec le requérant.

Cette obligation sera considérée comme exécutée, à partir de l'époque à laquelle les constructions de volume considérées seront suffisamment avancées pour que les assises nécessaires à la construction à édifier dans un autre volume, puissent trouver l'appui nécessaire.

Obligation de supporter des constructions

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division, comprenant un volume fixé dans l'espace au-dessus d'un autre volume comprenant, est tenu de réaliser sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle du dessus, telles que ces constructions sont prévues.

Le propriétaire du volume de l'état descriptif de division, correspondant au volume du dessous, tenu de cette obligation, ne pourra demander aucune indemnité de ce fait au propriétaire du volume de l'état descriptif de division comprenant le volume du dessus.

Servitudes d'appui.

Chaque volume supérieur bénéficiera sur le volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

Dans le cas où les volumes constituant les volumes inférieurs devraient supporter, à titre de servitude, le passage et l'appui de nouveaux pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs, les propriétaires des volumes se rapprocheront pour convenir de la modification de l'état descriptif de division en volume.

Il est ici précisé que les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations des volumes supérieurs et que les constructions et aménagements des volumes supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur, nécessitée par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Il est rappelé que les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés et en conséquence, la charge de leur entretien et de leur réfection incombe aux propriétaires, sans préjudice toutefois de l'action en garantie contre le propriétaire du volume supérieur pour usage anormal.

Servitudes d'accrochage et d'ancrage

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure. Les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

Servitudes de vues, de prospects et de surplomb

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, de prospect et de surplomb, résultant de la réalisation et de l'implantation des constructions déterminées par tout permis de construire. Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Servitudes de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés, soit de vérifier l'état des installations, soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux.

Servitudes relatives aux réseaux de canalisation et gaines

Les différents volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage des divers réseaux, canalisations et gaines et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, etc. nécessaires à la desserte des différents biens immobiliers à édifier et aux aménagements à effectuer.
- et de toute servitude de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.
- si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu préalablement l'accord formel des parties, de l'architecte, des bureaux d'étude et des bureaux de contrôle attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits, etc.

Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir privativement chacune des propriétés, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien est à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'une seule propriété.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de société concessionnaires, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les propriétaires ou titulaires de droits sur des volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacé par les propriétaires ou titulaires de droits sur les volumes supérieurs qui à cet effet bénéficieront de toutes les contraintes nécessaires, accès, passage, etc. sur le ou les volumes inférieurs.

Servitude de sécurité-incendie

Le maintien en état de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombent au propriétaire ou titulaire de droits du volume dont l'usage exige cette isolation.

Tout propriétaire réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume. Si ces travaux nécessitent d'opérer dans le volume tiers, à condition que lesdits travaux soient le dernier recours, le propriétaire du volume tiers ne pourra pas s'y opposer sauf à adresser, au requérant, dans les deux mois un avis motivé de son refus.

TITRE 3 : SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES

Servitudes grevant le VOLUME DEUX CENTS (200) au profit du VOLUME CENT (100) volume conservé par Orange.

1- Servitude de passage piétons et véhicules :

- Le VOLUME DEUX CENTS (200) est grevé au profit du VOLUME CENT (100) d'une servitude de passage piétons et véhicules, afin de pouvoir accéder au volume 100. Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous teinte jaune.

Servitude dépendant du VOLUME DEUX CENTS (200), bases 200-a1 et 200-b1, telle qu'indiqué aux « Plan n°3, niveau 'a' : Sous-sol et tréfonds », et « Plan n°4, niveau 'b' : Rez-de-chaussée » ci-joints et annexés.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME DEUX CENTS (200).

Avant tout commencement de travaux dû à l'exercice de cette servitude, une autorisation devra être demandée au propriétaire du volume grevé.

Fonds dominant : VOLUME CENT (100)

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)

2- Servitude de réseaux des eaux pluviales (EP) :

- Le VOLUME DEUX CENTS (200) est grevé au profit du VOLUME CENT (100), d'une servitude de passage de canalisations, d'usage, d'entretien et de réparation des canalisations des eaux pluviales. Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous tiret bleu.

Servitude dépendant du VOLUME DEUX CENTS (200), bases 200-a1 et 200-b1, telle qu'indiqué aux « Plan n°3, niveau 'a' : Sous-sol et tréfonds », et « Plan n°4, niveau 'b' : Rez-de-chaussée » ci-joints et annexés.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME DEUX CENTS (200).

Avant tout commencement de travaux dû à l'exercice de cette servitude, une autorisation devra être demandée au propriétaire du volume grevé.

Fonds dominant : VOLUME CENT (100)

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)

4- Servitude de passage de canalisations des eaux usées :

- Le VOLUME DEUX CENTS (200) est grevé au profit du VOLUME CENT (100) d'une servitude de passage de canalisations, d'usage, d'entretien et de réparation des canalisations des eaux usées. Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous tiret rouge.

Canalisations dépendantes du VOLUME DEUX CENTS (200), bases 200-a2 et 200-b2, telles qu'indiquées aux « Plan n°3, niveau 'a' : Tréfonds et sous-sol » ci-joint et annexé.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME DEUX CENTS (200).

Fonds dominant : VOLUME CENT (100)

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)

5- Servitude d'évacuation de secours et de passage occasionnel

- Le VOLUME DEUX CENTS (200) est grevé au profit du VOLUME CENT (100) d'une servitude d'évacuation de secours par la cage d'escalier aboutissant sous le porche du bâtiment LA POSTE, côté rue Ciron (afin de pouvoir évacuer le sous-sol et le rez-de-chaussée du volume 100). Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous tiret bleu cyan.

Servitude dépendant du VOLUME DEUX CENTS (200), bases 200-a2 et 200-b2, telle qu'indiquée aux « Plan n°3, niveau 'a' : Tréfonds et sous-sol » et le « Plan n°4, niveau 'b' : Rez-de-Chaussée », ci-joints et annexés.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME DEUX CENTS (200).

Fonds dominant : VOLUME CENT (100)

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)

8- Servitude de réseaux d'adduction d'eaux potables (AEP) :

- Le VOLUME DEUX CENTS (200) est grevé au profit du VOLUME CENT (100) d'une servitude de passage de canalisations, d'usage, d'entretien et de réparation des canalisations d'adduction d'eaux potables. Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous tiret gris.

Canalisations dépendantes du VOLUME DEUX CENTS (200), base 100-b2, telle qu'indiquée sur le « Plan n°4, niveau 'b' : Rez-de-Chaussée », ci-joint et annexé.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME DEUX CENTS (200).

Avant tout commencement de travaux dû à l'exercice de cette servitude, une autorisation devra être demandée au propriétaire du volume grevé.

Fonds dominant : VOLUME CENT (100)

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX rue robert Caumont, Imm.P, 33049 Bordeaux Cedex Tel : 05 62 57 10 08 Fax : 05 81 33 20 39

12- Servitude de passage de câbles réseaux et piétons

- Le VOLUME DEUX CENTS (200) est grevé au profit des VOLUMES CENT (100), TROIS CENTS (300) et QUATRE CENTS (400) d'une servitude de passage piétons et de câbles réseaux reliant l'antenne à la gaine technique. Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous hachurage vert.

Servitude dépendant du VOLUME DEUX CENTS (200), bases 200-e, telle qu'indiquée au « Plan n°7, niveau 'e' : Combles et espaces aériens », ci-joint et annexé.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME DEUX CENTS (200).

Fonds dominant : VOLUME CENT (100), VOLUME TROIS CENTS (300) et VOLUME QUATRE CENTS (400)

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)

13- Servitude de passage de gaine d'échappement GE

- Le VOLUME DEUX CENTS (200) est grevé au profit du VOLUME CENT (100) d'une servitude de passage de gaine d'échappement GE. Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous hachurage vert.

Servitude dépendant du VOLUME DEUX CENTS (200), bases 200-c,200-d et 200-e, telle qu'indiquée au « Plan n°5, niveau 'c 1^{er} étage' », « Plan n°6, niveau 'd 2^{ème} étage' » et « Plan n°7, niveau 'e' : Combles et espaces aériens », ci-joint et annexé.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME DEUX CENTS (200).

Fonds dominant : VOLUME CENT (100), VOLUME TROIS CENTS (300) et VOLUME QUATRE CENTS (400)

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)

Servitudes grevant le VOLUME DEUX CENTS (200) au profit du VOLUME QUATRE CENTS (400) volume conservé par Orange.

10- Servitude de passage piétons :

- Le VOLUME DEUX CENTS (200) est grevé au profit du VOLUME QUATRE CENT (400) d'une servitude de passage piétons, afin de pouvoir accéder au volume 400. Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous tiret vert.

Servitude dépendant du VOLUME DEUX CENTS (200),200-b12 200-c et 200-d, telle qu'indiqué aux « Plan n°4, niveau 'b rez-de-chaussée' », « Plan n°5, niveau 'c 1^{er} étage' » et « Plan n°6, niveau 'd 2^{ème} étage' » ci-joints et annexés.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME DEUX CENTS (200).

Avant tout commencement de travaux dû à l'exercice de cette servitude, une autorisation devra être demandée au propriétaire du volume grevé.

Fonds dominant : VOLUME QUATRE CENTS (400),

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)

Servitudes grevant le VOLUME CENT (100) volume conservé par Orange au profit du VOLUME DEUX CENTS (200).

3- Servitude de passage de canalisations des eaux usées :

- Le VOLUME CENT (100) est grevé au profit du VOLUME DEUX CENTS (200) d'une servitude de passage de canalisations, d'usage, d'entretien et de réparation des canalisations des eaux usées. Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous tiret rouge.

Canalisations dépendantes du VOLUME CENT (100), bases 100-a et 100-b, telles qu'indiquées aux « Plan n°3, niveau 'a' : Tréfonds et sous-sol » et le « Plan n°4, niveau 'b' : Rez-de-Chaussée », ci-joints et annexés.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME CENT (100).

Fonds dominant : VOLUME DEUX CENTS (200)

Fonds servant : VOLUME CENT (100)

6- Servitude de réseaux des eaux pluviales (EP) :

- Le VOLUME CENT (100) est grevé au profit du VOLUME DEUX CENTS (200) d'une servitude de passage de canalisations, d'usage, d'entretien et de réparation des canalisations des eaux pluviales. Cette servitude figure sur les plans cités ci-après sous tiret bleu.

Canalisations dépendantes du VOLUME CENT (100), base 100-a et 100-b, telles qu'indiquées aux « Plan n°3, niveau 'a' : Tréfonds et sous-sol » et le « Plan n°4, niveau 'b' : Rez-de-Chaussée », ci-joints et annexés.

Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au VOLUME DEUX CENTS (200).

Avant tout commencement de travaux dû à l'exercice de cette servitude, une autorisation devra être demandée au propriétaire du volume grevé.

Fonds dominant : VOLUME CENT (100)

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)

PROVISoire

**Conventions particulières liées aux installations situées dans le
VOLUME CENT (100).**

Dans le cadre de la création du VOLUME CENT il a été pris en compte la présence d'installations techniques et des emprises à l'usage des réseaux d'ORANGE qui ont été groupées dans le volume.

Servitude particulière afin d'assurer la pérennité des installations d'ORANGE :

Compte tenu de la configuration de l'immeuble, aucuns travaux réalisés par le propriétaire du **VOLUME DEUX CENTS (200)**, sur les réseaux gaz, d'eau pluviales, d'évacuation des eaux usées, vannes, d'électricité et d'eau potable du bâtiment, ayant un impact sur les canalisations traversant les locaux techniques du volume ORANGE, **VOLUME CENT (100)**, ne sera admis sans l'autorisation de ORANGE.

Les différents réseaux créés pour la valorisation du volume cessible, **VOLUME DEUX CENTS (200)**, ne devront pas traverser les locaux techniques du volume ORANGE, **VOLUME CENT (100)**.

Fonds dominant : VOLUME CENT (100).

Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200).

TITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

A - Tréfonds

Les propriétaires des volumes comprenant une partie du tréfonds ne seront tenus envers les propriétaires des autres volumes à aucune garantie de l'état du sol et du sous-sol, et il ne pourra être exercé tant contre eux que contre les propriétaires successifs de ce volume de tréfonds par les autres propriétaires aucun recours pour cause de mauvais état de ce sol ou sous-sol, vices de toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à se produire.

Le volume de tréfonds est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages généralement quelconques qui seront édifiés dans les volumes.

Ces servitudes comporteront, notamment pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder aux tréfonds pour tous aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature de ce tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles et vices de constructions édifiées. Le droit d'accès se fera de façon à occasionner le moins de gêne possible aux fonds servants (volumes grevés).

Au regard de ces servitudes, le tréfonds sera fonds servant et les constructions qui y seront édifiées, à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.

B - Communication du cahier des charges et des servitudes

Le cahier des charges et des servitudes devra être porté à la connaissance de tout propriétaire ou locataire de volume.

Tout propriétaire s'engage à faire figurer dans tout contrat emportant mutation ou location, que l'acquéreur ou locataire a pris connaissance du cahier des charges et des servitudes et s'engage à le respecter. Le tout sous la responsabilité du propriétaire.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs copropriétaires, le règlement de copropriété ou les décisions des assemblées générales des copropriétaires ne pourront pas modifier les dispositions prévues au présent cahier des charges et des servitudes.

C - Modification des volumes

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes (mais sous réserve de leurs droits, de ceux de leurs ayants-cause et de ceux des tiers, qu'elle qu'en soit la nature) :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

L'état descriptif sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au bureau des hypothèques.

D - Dispositions relatives à l'aménagement et à l'entretien du bâtiment

1°) Obligation générale d'entretien et réparation :

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

2°) Structures porteuses – Ouvrages d'intérêt collectif pour les propriétaires :

Chaque propriétaire devra utiliser et entretenir ses locaux de manière à n'apporter aucune dégradation aux structures porteuses et/ou aux ouvrages d'intérêt collectif à l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire supportera les frais entraînés par la réfection, l'entretien courant et les petites réparations de la partie des ouvrages lui appartenant.

E - Dispositions relatives à la sécurité et la sûreté.

Tout « propriétaire » de volume devra appliquer la réglementation en vigueur ou en usage concernant son bâtiment, ainsi que les mesures complémentaires qui pourraient être imposées à tout ou partie de l'ensemble immobilier, par les autorités publiques.

Il appartiendra au « propriétaire » de volume de prendre toutes dispositions pour la surveillance de son bâtiment, et de conclure un contrat d'entretien de ses réseaux particuliers.

F - Dispositions relatives aux travaux, modifications, restauration et reconstruction

L'ensemble immobilier est constitué des volumes ci-dessus désignés formant des propriétés juridiquement dissociées mais obligatoirement liées l'une à l'autre par le réseau des servitudes nécessaires à l'exercice du droit de propriété de chacun (appuis, accrochages, passages, etc.).

La totalité des droits à bâtir résiduels est affectée au propriétaire du VOLUME DEUX CENTS (200).

L'ensemble des travaux d'améliorations, de modifications ou de reconstructions des ouvrages devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

1°) Travaux : modifications-améliorations :

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien ni la solidité ou l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, ni l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux affectent la solidité ou l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'après une validation des covolumiers par un vote à la majorité absolue.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

Le cas échéant, le propriétaire auteur des travaux devra faire procéder, à ses frais, à la mise à jour et à la publication des modifications apportées par ses travaux à l'Etat Descriptif de Division en Volumes, au cahier des charges et des servitudes, ou aux statuts de l'organisme de gestion.

2°) Affectation :

Il est possible de modifier la destination des locaux sous réserve des autorisations administratives et de la prise en charge des incidences financières qui en résultent, par le volume concerné.

3°) Reconstruction :

En cas de destruction de tout ou partie des parties imbriquées des constructions réalisées dans les volumes, leur reconstruction est obligatoire si les parties à reconstruire dans un volume doivent à un autre, appuis, accrochage ou autres servitudes. Les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Tout propriétaire refusant de s'exécuter serait privé de sa quote-part d'indemnité et restera tenu :

- soit de laisser traverser son volume par les structures d'appui et d'accrochage des volumes à reconstruire, et ceci conformément à l'article 698 du code civil,
- soit, par application de l'article 699 du Code Civil, d'abandonner son bien aux autres propriétaires.

Bien entendu, chacun conserve la faculté de vendre son bien à un tiers qui deviendra redevable des mêmes obligations.

G - Enseignes. Ecrêteaux

Tout propriétaire pourra installer dans son volume des enseignes et écrêteaux pour signaler son emplacement dans l'ensemble immobilier.

H - Assurance incendie. Explosions. Dégâts des eaux

1°) Tous les propriétaires ou groupes de propriétaires d'un ou plusieurs volumes compris dans l'ensemble immobilier objet des présentes devront assurer ceux-ci et les ouvrages réalisés auprès d'une compagnie notoirement solvable, en faveur de reconstruction à neuf, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature, résultant des présentes.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer leur responsabilité civile de propriétaire, notamment en ce qui concerne les ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant et, aussi pour la responsabilité pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien de leurs ouvrages.

En outre, lorsque l'activité exercée dans l'un des volumes entraînera l'exigibilité d'une surprime au titre des autres volumes, la fraction entraînée par cette situation incombera au propriétaire du ou des volumes hébergeant ladite activité ou les installations en cause.

Les polices d'assurances établies comporteront une clause de renonciation à tout recours contre les propriétaires, locataires et tous occupants, ainsi que contre leurs personnels, clients et visiteurs.

2°) Chacun des propriétaires de volume devra justifier chaque année à l'ensemble des autres propriétaires de la souscription à ces assurances et du paiement des primes correspondantes par la production des quittances correspondantes établies par la Compagnie d'assurance.

3°) Dans le cas où l'ensemble des propriétaires de volumes déciderait de la souscription d'une police d'assurances unique pour l'ensemble des volumes, le contrat devra prévoir l'individualisation :

- des indemnités revenant à chaque volume en cas de sinistre,
- de la prime afférente à chaque volume,
- et toutes indications utiles à la transmission de plein droit prévue à l'article L 121-10 du Code des assurances.

TITRE 5 : REPARTITION DES CHARGES

A - Principes

Chaque propriétaire supportera le coût des dépenses de toute nature, afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement des biens dont il a la propriété par suite de l'acquisition de la construction qu'il en a faite.

Pour les bâtiments inclus en totalité dans un seul volume, l'ensemble des charges liées au bâtiment incombent au propriétaire dudit volume.

Chaque volume est grevé de servitudes, permettant le passage au profit des autres volumes, des canalisations gaines et conduits divers. Les dépenses de tous ordres affectant lesdites gaines et conduits seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense, quand bien même ces gaines et conduits appartiendraient au volume traversé. D'une manière générale, les charges afférentes aux réseaux particuliers passant sur un volume, sont affectées au bénéficiaire de la servitude de passage.

Les charges afférentes aux constructions et équipements situés dans un volume appartenant à un propriétaire déterminé et grevé d'une servitude au profit du propriétaire d'un autre volume, sont supportées par les bénéficiaires de cette servitude ou de cet équipement. Si, en fonction du parti technique adopté, un volume devait ne pas profiter de l'un des éléments collectifs dont les charges sont réparties comme il est dit aux articles ci-après, il se trouverait après avis de l'architecte de l'ensemble, exonéré de toute contribution à ces charges.

D'une manière générale, les charges de toute nature, seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense.

En cas de contestation sur la nature ou l'origine de la dépense, la répartition sera effectuée par décision prise, par le Président de l'Association des propriétaires, en conformité de l'avis de tout expert missionné à cet effet par l'Assemblée Générale, statuant aux conditions fixées par les statuts de l'Association.

Les charges afférentes aux ouvrages et éléments en mitoyenneté seront réparties entre leurs propriétaires selon les règles de droit privé, sauf stipulations contraires.

Les dépenses afférentes aux revêtements situés en surface ou sous-face de dalle seront supportées par les propriétaires du volume à l'intérieur duquel se trouvent situés ces revêtements.

Toutefois, chaque propriétaire supportera seul les dépenses et les frais résultant de désordres causés à des biens collectifs ou aux constructions ou équipements d'un autre volume et dont l'origine serait de son seul fait, celui de ses locataires ou de ses ayants droit (inobservation des dispositions du cahier des charges et de ses règles d'usage, malveillance...).

Répartition des charges en cas de copropriété ou d'indivision

Dans le cas où un volume ferait l'objet d'une copropriété, l'appel de fonds sera adressé au syndic de la copropriété, qui sera chargé de répartir et recouvrer la somme auprès des différents copropriétaires concernés, en fonction de la répartition prévue dans le règlement de copropriété.

En cas de difficulté de recouvrement, le syndicat de l'ASL pourra, sur simple demande, se faire communiquer les coordonnées des copropriétaires ainsi que la répartition prévue par le règlement de copropriété pour les charges concernées, afin de procéder lui-même directement à la ventilation et au recouvrement individuel des sommes dues auprès de chaque copropriétaire.

De même, en cas d'indivision d'un volume, l'appel de fonds sera adressé au représentant de l'indivision, qui sera chargé de répartir et recouvrer la somme auprès de chaque coindivisaire en fonction des droits de chacun dans l'indivision.

En cas de difficulté de recouvrement, le syndicat de l'ASL pourra, sur simple demande, se faire communiquer les coordonnées ainsi que la répartition des droits de chaque coindivisaire, afin de procéder lui-même directement à la ventilation et au recouvrement individuel des sommes dues auprès de chaque coindivisaire.

B - Charges communes générales à l'ensemble immobilier

Définition

Les charges communes générales de l'ensemble immobilier comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les frais de fonctionnement de toute nature de l'organe de gestion choisi pour administrer l'ensemble immobilier, en ce compris les éventuels salaires et rémunérations et charges sociales du Président et d'autres membres de l'association,
- les salaires et charges sociales du personnel qui serait engagé par l'organe de gestion,
- les primes de police d'assurance contre l'incendie et autres risques (dégâts des eaux et responsabilité civile...), souscrites par l'Association dans le cas d'une souscription à une police d'assurance générale englobant l'ensemble immobilier,
- les impôts, taxes et redevances de toute nature qui seront appelées au niveau de l'ensemble immobilier,
- les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'Association serait impliquée,
- les dépenses afférentes aux ouvrages et éléments d'équipement de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif, lorsque ces dépenses ne rentrent pas

dans le cadre des répartitions particulières, ou ne peuvent pas être affectées directement à l'un des propriétaires ou à certains d'entre eux uniquement, quelle qu'en soit la cause,

- et plus généralement, toutes dépenses d'intérêt général qui seraient décidées par l'organe de gestion choisi, au profit de l'ensemble immobilier, et/ou qui rentrent dans la réalisation de son objet social,

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Toutefois, le propriétaire qui aggraverait les dépenses collectives par son fait, celui de ses locataires ou ayants droit supporterait seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Tous les frais et dépenses quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chacun des biens immobiliers restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Il est en outre, renvoyé au TITRE 3 : SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES du présent document pour ce qui concernerait les charges particulières liées à l'existence de servitudes entre les volumes.

Répartition des charges générales

La répartition des charges est calculée pour chacun des volumes au prorata des superficies de planchers et pondérées par un coefficient 0.5 de niveau pour le sous-sol et un coefficient de 0.5 pour la superficie de la base TROIS CENTS (300) antenne.

Les charges seront réparties entre les propriétaires des volumes, dans les proportions indiquées dans le tableau de répartition ci-après :

| Volume | Nature | Quote-part pour les charges en 1000èmes |
|--------|----------------------------|---|
| 100 | Bâti et non bâti | 396 |
| 200 | Bâti et non bâti | 596 |
| 300 | Bâti et non bâti (Antenne) | 5 |
| 400 | Bâti et non bâti | 3 |
| TOTAL | | 1000 |

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX rue robert Caumont, Imm.P, 33049 Bordeaux Cedex Tel : 05 62 57 10 08 Fax : 05 81 33 20 39

C - Charges communes particulières

Définition

Répartition charges spéciales pour l'entretien, la réfection et rénovation des façades

La répartition des charges spéciales pour l'entretien, la réfection et rénovation des façades est calculée pour chacun des volumes au prorata des linéaires de façades de chaque volume.

Ces charges spéciales seront réparties entre les propriétaires des volumes, dans les proportions indiquées dans tableau de répartition ci-après :

| Volume | Nature | Charges façades |
|------------|------------------|-----------------|
| 100 et 300 | Bâti et non bâti | 330 |
| 200 | Bâti et non bâti | 670 |
| TOTAL | | 1000 |

Dans le cas où un volume ferait l'objet d'une copropriété, la quote-part des charges ci-dessus indiquée sera ventilée entre les copropriétaires du volume concerné en fonction des quotes-parts de propriété des parties communes générales qui leur ont été attribuées par leur règlement de copropriété, le syndic devant fournir lesdites informations au Président de l'A.S.L, afin qu'il puisse procéder à un recouvrement direct des sommes dues.

De même en cas d'indivision d'un volume, ces quotes-parts feront l'objet d'une ventilation entre les co-indivisaires sur la base de leurs droits dans l'indivision, que le gérant de l'indivision devra communiquer au Président en vue du recouvrement direct des sommes.

Paiement et recouvrement des charges

Les charges mentionnées ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque membre de l'ASL. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article suivant, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

Ces appels sont faits mensuellement ou trimestriellement par le Président soit par envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

Le Président procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'ASL.

Il est chargé d'en poursuivre le paiement.

Compétence est donnée au Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier statuant en référé pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

En outre, sont applicables les dispositions de l'alinéa 1 de l'article L. 322.9 du Code de l'urbanisme, ainsi conçu : « Les créances de toute natures exigibles d'une ASL à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis".

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle 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 arriérés dus par ses auteurs.

TROISIEME PARTIE

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Identification

Dénomination

L'association est dénommée : « L'Association Syndicale Libre de l'ensemble immobilier du 17, Rue Cirion à ALBI ».

Siège

Le siège de l'association est défini provisoirement au 17, Rue Cirion, 81000 ALBI (TARN).

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

Nomination du Président provisoire

Pour la période comprise entre la création de l'ASL et la première assemblée générale de ses membres, la fonction de Président provisoire sera assurée par **la SA ORANGE**, ou tout autre professionnel qui lui serait valablement substitué.

Pendant cette période, il assumera l'administration de l'ASL et exercera les pouvoirs conférés au syndicat par les présents statuts.

Formation – Membres – Objet - Durée

Forme de l'association syndicale

Il est formé une Association Syndicale Libre, qui prendra la forme d'une Association Syndicale Libre (ASL) régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires et du décret du 3 mai 2006 pris pour son application, modifiés par les lois n° 2004-1343 du 09 décembre 2004, n°2006-1772 du 30 décembre 2006 et n° 2014-366 du 24 mars 2014, et tous les textes législatifs ou réglementaires qui les ont complétés ou modifiés, et par les présents statuts.

Cette association existera et entrera en fonction à compter du jour où la première vente de volume sera effectuée et que les biens compris dans le périmètre appartiendront à au moins deux propriétaires distincts.

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX rue robert Caumont, Imm.P , 33049 Bordeaux Cedex Tel : 05 62 57 10 08 Fax : 05 81 33 20 39

Membres de l'ASL

Sont membres de plein droit de l'ASL et par le seul fait de leur acquisition :

- Tous les titulaires de droits de propriété pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, les propriétaires de biens immobiliers dans le périmètre de l'ensemble immobilier constitué des parcelles cadastrées section AC n°412 et n°494, composé des volumes immobiliers décrit à la 1^{ère} partie des présentes dans l'Etat Descriptif de Division Volumétrique),
- Et tous les titulaires de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété (par exemple les propriétaires de nouveaux volumes issus de la subdivision des volumes cités à l'alinéa précédent, ou chaque copropriétaire dans le cas d'une copropriété établie dans l'emprise d'un des volumes cités à l'alinéa précédent),

Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 pour adhérer à la présente association résulte :

- Soit de la participation du propriétaire à l'acte portant constitution de la présente ASL et à l'établissement de ses statuts ;
- Soit de tous actes ou événements emportant mutation à titre gratuit ou onéreux des biens dont s'agit.

Si une personne morale est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale Libre.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'association de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Tous titulaires successifs de droits de propriété sur ces immeubles, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété, devront se conformer aux obligations résultant de l'état descriptif de division volumétrique qui précède et des présents statuts de l'association.

Objet

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX rue robert Caumont, Imm.P , 33049 Bordeaux Cedex Tel : 05 62 57 10 08 Fax : 05 81 33 20 39

L'ASL a pour objet :

- a) De devenir propriétaire de biens immobiliers, de volumes ou d'équipements dont elle aurait la charge,
- b) Eventuellement, de devenir propriétaire de certains biens immobiliers et d'en assurer la rétrocession à la personne publique compétente,
- c) D'assurer la construction, l'entretien, la réparation et la gestion des biens constituant d'ouvrages, d'espaces ou d'éléments d'équipement présentant un intérêt collectif pour l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier ou certains d'entre eux
- d) De contrôler le respect de l'Etat Descriptif de Division en Volumes,
- e) De contrôler l'application du cahier des charges et des servitudes, et de faire respecter l'application des règles d'harmonie au sein de l'ensemble immobilier (ex : les gardes corps et appuis fenêtre en façade...),
- f) D'une façon générale, d'administrer, de gérer, d'assurer l'entretien des voies, ouvrages et équipements à l'usage tous ou de plusieurs propriétaires,
- g) D'établir ultérieurement tous nouveaux aménagements et équipements présentant un intérêt collectif,
- h) De passer tous contrats et marchés avec des fournisseurs de services (notamment entretien, vérifications réglementaires et obligatoires), alarmes, marchandises et matériels,
- i) De mettre en œuvre des actions tendant à faire respecter les services, règles et charges résultant des présentes,
- j) De souscrire pour son compte et celui de ses membres toute police d'assurance sur les biens de l'ensemble immobilier, d'encaisser toute indemnité, d'assurer les charges de remise en état et de reconstruction,
- k) De répartir les dépenses de gestion, d'entretien et de réfection entre les membres ainsi que de les recouvrer et de les payer.
- l) De conclure tous contrats, y compris de location pour son compte et/ou celui de ses membres.
- m) D'agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer, sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

Dans ces buts, faire toutes déclarations et formalités nécessaires.

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourantes directement ou indirectement à la réalisation de cet objet, que l'ASL ait ou non la propriété des ouvrages et équipements, et ce à compter de la date de la création de l'ASL.

Durée

La durée de l'ASL est illimitée.

Assemblée générale

Composition

L'assemblée générale se compose de toutes les membres de l'Association définis précédemment.

Les membres de l'assemblée générale peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix.

Au cas où serait créée, dans un volume ou dans un bien immobilier compris dans l'association, une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires chargeront le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée générale des propriétaires de l'Association. Un même syndic ne pourra être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété. Dans ce cas, les autres copropriétés devront charger un mandataire ad hoc de les représenter, qui ne sera par ce même syndic.

A l'égard de l'association, le vote émis par le syndic (ou le mandataire ad hoc) d'une copropriété est considéré comme l'expression de la volonté de ceux qu'il représente : le vote du syndic (ou du mandataire ad hoc) est donc indivisible.

Le syndic d'une copropriété peut également se faire assister, lors de l'assemblée générale de l'association, par l'un de ses copropriétaires ; cependant ce copropriétaire ne dispose alors que d'une voix consultative.

Les dispositions d'un règlement de copropriété qui subordonneraient le vote du syndic à une consultation préalable du syndicat sont inopposables à l'association.

Dans le cas d'une indivision, les indivisaires seront représentés par un mandataire unique désigné par le groupe d'indivisaires conformément aux dispositions de la convention d'indivision, et le vote de ce mandataire sera considéré comme indivisible.

En cas de démembrement de propriété, le nu propriétaire ou l'usufruitier doit se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun membre de l'association qui, à défaut d'accord, sera désigné par l'autorité judiciaire du lieu de situation de l'ensemble immobilier, à la requête de l'un d'entre eux, ou du Président de l'association, s'il le juge utile à son bon fonctionnement, le tout aux seuls frais des intéressés.

Avant chaque assemblée générale le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'ASL.

Pouvoirs

L'assemblée générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour les questions relevant de l'objet de l'ASL. Notamment :

- Elle nomme les membres du syndicat et parmi eux le Président de l'ASL,
- Elle approuve le budget, et les comptes de l'année écoulée,
- Elle décide de tous les emprunts à contracter par l'ASL,
- Elle modifie les statuts de l'ASL,
- Elle modifie le règlement intérieur de l'ensemble immobilier qui définit les règles d'utilisation des ouvrages et équipements d'intérêt collectif.
- Elle fixe le montant à partir duquel la mise en concurrence des entreprises est obligatoire

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres, même ceux qui ont voté contre la décision ou se sont abstenus ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Convocation

L'assemblée générale est réunie une fois par an, à titre ordinaire, à l'initiative du Président ; Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président ou le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsque la demande écrite a été faite au Président par les membres de l'assemblée représentant au moins le quart des voix de l'ensemble des membres, laquelle demande doit indiquer les questions à inscrire à l'ordre du jour.

Les convocations sont adressées au moins 21 jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître, et sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou remises en main propre contre émargement. Lorsque les membres sont des copropriétaires, les convocations sont valablement adressées à leur syndic.

La première assemblée générale devra être convoquée au plus tard dans les six mois de la naissance de l'ASL. Elle aura notamment pour objet de désigner le Président de l'association et de voter le budget prévisionnel.

La première assemblée générale sera valablement convoquée par celui de ses membres détenant le plus grand nombre de voix ou par le Président nommé à titre provisoire.

Voix

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix qui sont définies au tableau ci-après :

| Volume | Nature | Quote-part pour les charges en 1000èmes |
|--------|----------------------------|---|
| 100 | Bâti et non bâti | 396 |
| 200 | Bâti et non bâti | 596 |
| 300 | Bâti et non bâti (Antenne) | 5 |
| 400 | Bâti et non bâti | 3 |
| TOTAL | | 1000 |

Le Président de l'ASL établit chaque année, au premier janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des membres, sauf en cas de changement après le premier janvier, à attribuer ces voix aux nouveaux membres ou à répartir ces voix entre l'ancien et le nouveau en cas de mutation partielle.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'ASL.

Quorum

L'« Assemblée Générale » est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum, dans les huit jours.

Toutefois, au cas où la première « Assemblée Générale » qui doit élire le Syndicat ne pourrait délibérer valablement, il est expressément prévu qu'une seconde Assemblée se tiendra immédiatement après la proclamation par le Président que le quorum légal n'a pas été atteint, le même jour, au même lieu, avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

Majorité

La majorité simple

Sauf les exceptions ci-après énoncées et celles pouvant résulter, le cas échéant, de l'Etat Descriptif de Division en Volumes, les décisions de l'assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

La majorité absolue

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer :

- Sur des travaux d'amélioration, sur un projet de création d'équipements nouveaux ou tout projet d'amélioration des accès ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions de l'EDDV et du règlement intérieur (autres que le recouvrement des charges) ;
- Sur la demande d'un propriétaire de volume qui souhaite réaliser sur ses ouvrages ou locaux des travaux quelconques (amélioration, modifications...) qui affectent la solidité ou l'harmonie générale de l'ensemble immobilier,

ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'ASL.

On entend par majorité absolue : la moitié plus une des voix détenues par tous les membres de l'ASL.

La majorité des deux tiers des voix

Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents Statuts, sauf modification relative à ce qui est prévu au paragraphe « unanimité », ou de l'Etat Descriptif de Division en Volumes, ses décisions sont valablement prises par les membres de l'ASL détenant ensemble les deux tiers (2/3) au moins des voix.

Au cas où l'Assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité des deux-tiers, n'a pas réuni des membres disposant, ensemble, de ces voix, comme au cas où, lors de cette Assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée, sur seconde convocation, et cette Assemblée prendra sa décision à la majorité simple prévue au paragraphe « majorité simple ».

L'unanimité

La modification de la répartition des charges, autre que résultant de la modification de la consistance d'un volume, nécessite l'unanimité des voix des membres de l'ASL, sans qu'il puisse être tenu une deuxième assemblée statuant dans les conditions prévues au paragraphe « majorité simple ».

Etant toutefois précisé que, concernant les charges éventuellement supportées par certains volumes seulement, ne prendront part au vote que les propriétaires des volumes concernés.

L'assemblée spéciale à certains propriétaires

Dans le cas où la décision d'une dépense à effectuer ou la délibération qu'elle soit, ne concerne qu'une partie des membres de l'ASL, l'assemblée sera composée uniquement des membres intéressés et délibérera dans les conditions de votes et de quorum ci-dessus, la totalité des voix étant ramenée à la somme des voix des membres concernés par l'assemblée spéciale à certains propriétaires.

Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par le Président de l'ASL : il sera assisté d'un scrutateur et d'un secrétaire de séance, tous deux élus à la majorité simple parmi les membres présents ou représentés.

Ces trois personnes forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant l'identité des membres présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le scrutateur. Elle doit être communiquée à tout membre le requérant.

Ordre du jour

Lors des assemblées générales annuelles, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres de l'ASL, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception réceptionnée par l'ASL dix jours au moins avant la séance.

L'assemblée ne peut valablement délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Délibérations

Il est dressé un procès-verbal de chaque délibération inscrit par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège de l'ASL.

Les décisions sont notifiées au moyen de l'envoi, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés ou ont voté contre les résolutions proposées, d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président. Elles sont adressées sous pli simple aux membres présents ou représentés et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Elles comportent pour chaque résolution les noms des membres qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les membres opposants, ou absents non représentés, disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception du procès-verbal, lequel doit être notifié par le Président dans le délai de deux mois suivant l'assemblée, pour former recours contre les décisions prises. Passé ce délai les recours quel qu'en soit l'objet ne sont plus recevables.

Pour les membres compris dans une copropriété, la notification est valablement faite au syndic.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'ASL.

L'assemblée générale de l'ASL statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'ASL.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres.

Fonctionnement et administration

Principe

L'ASL est administrée par un syndicat (ou conseil syndical) composé de membres (aussi dénommés « syndics de l'ASL »), élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants.

Les membres du syndicat sont nommés par l'assemblée générale des propriétaires dans les conditions fixées par les présents statuts.

Le syndicat (ou conseil syndical)

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association, et dispose pour cela des pouvoirs indiqués à l'article suivant.

Le syndicat est composé de deux membres, élus par l'assemblée générale parmi les membres de l'association, ou leurs représentants.

Ils sont élus pour une durée de 3 ans maximum, à la majorité simple, et sont rééligibles.

Il se réunira au moins une fois par an, et à la demande de son Président, ou de deux de ses membres, en cas de nécessité.

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des membres du syndicat présents ou représentés.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du syndicat sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

Pouvoirs du syndicat

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'ASL ci-dessus défini, et notamment :

- Il détermine l'ordre du jour, les date et lieu de réunion de la réunion de l'assemblée générale,
- Il contrôle la gestion du président,
- Il vérifie la comptabilité de l'association, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous contrats,
- Il prépare le budget prévisionnel, le programme des travaux et les éventuels projets d'acquisition, et il arrête les comptes à soumettre à l'assemblée,
- Il suit l'exécution du budget,
- Il présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis rendus au Président et sur les comptes de l'association de l'exercice écoulé, et rend compte des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées,
- Le syndicat reçoit communication, sur sa demande au président, de tous documents concernant l'association,

Par ailleurs, pour certaines attributions dévolues au syndicat, il est consenti une délégation de pouvoir au Président. Cette délégation de pouvoir pourra être annulée ou modifiée, partiellement ou totalement, après réunion et vote du syndicat. Les

attributions dévolues au syndicat qui font l'objet de cette délégation au président sont les suivantes :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens, espaces et éléments d'équipements faisant partie de l'objet de l'ASL,
- Il engage et congédie, au nom de l'ASL, tout personnel de son choix nécessaire à la conservation, à l'entretien, à la police des biens et équipements visés ci-dessus, et fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou indispensables et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires,
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de rénovation, de remplacement, de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous contrats et marchés, en surveille l'exécution, la réception et procède à leur règlement
- Il aura obligation de mettre en concurrence au moins 3 entreprises, pour les travaux ou service dont la somme excèdera une somme plancher fixée par l'assemblée générale,
- Il reçoit, s'il y a lieu, au nom de l'ASL, à titre gratuit, la propriété de tous biens immobiliers et éléments d'équipements entrant dans son objet, et il oblige l'ASL à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits équipements ; Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité,
- Il est habilité pour signer les actes relatifs aux acquisitions et aux cessions des biens immobiliers et équipements, conformes aux présentes ou décidés par l'Assemblée Générale,
- Il fait toutes opérations avec l'administration des Postes et Télécommunications, reçoit tous plis recommandés, donne toutes décharges et signatures au nom de l'ASL.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions.
- Il procède à l'appel et au recouvrement des fonds auprès des propriétaires, destinés à couvrir les dépenses de l'ASL,
- Il ouvre le compte en banque de l'ASL, le fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire les fonds,
- Il représente l'ASL en justice tant en demande qu'en défense, mais il ne peut toutefois intenter une action sans autorisation spéciale de l'assemblée générale, à l'exception des procédures d'urgence (référé, etc...),
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions judiciaires,
- Il prend toute mesure conservatoire, même sur le plan judiciaire, sauf à en référer à la prochaine assemblée générale pour les questions relevant de la compétence de cette dernière,
- Il consent, sous sa responsabilité, toute délégation spéciale, temporaire ou non, de ses pouvoirs à toute personne qu'il juge utile,

Nomination du Président

Le Président est désigné par l'Assemblée Générale, parmi les membres du syndicat, pour une durée de 3 ans maximum, à la majorité simple.

Il est rééligible.

L'Assemblée Générale ou le syndicat peuvent le révoquer en cas de manquement à ses obligations.

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

En cas d'incapacité du président (décès, ...), les membres du syndicat devront se réunir sous quinzaine pour désigner un nouveau président temporaire. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des membres du syndicat.

Ce président temporaire exercera jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, qui procédera alors à l'élection d'un nouveau syndic de l'association (pour reformer un syndicat complet) et d'un nouveau président.

Pouvoirs du Président

Le président de l'association est le chef des services de l'association et son représentant légal. Il en est l'ordonnateur.

Il exerce les compétences définies par l'article 23 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée.

Il peut se faire assister par une personne physique ou morale, agissant en qualité de prestataire de services. Le contrat passé à cet effet définit les missions et le mode de rémunération du prestataire de services. Il est conclu dans les conditions définies par le décret pris pour l'application de l'article 26 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée.

Il peut déléguer certaines de ses attributions à un directeur nommé par lui et placé sous son autorité.

Le président prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat. Il en convoque et préside les réunions.

Le président élabore un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière.

Il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. Il met à jour chaque année les tableaux des voix et des charges des membres de l'ASL,

De plus, le président exerce les attributions dévolues au syndicat qui font l'objet d'une délégation au président, comme indiqué ci-dessus à l'alinéa 2 de l'article 'Pouvoirs du syndicat' des présents statuts.

Paiement des charges et recouvrement des dépenses

Le syndicat, représenté par son Président, est chargé de poursuivre le recouvrement des sommes dues à l'Association. Il assure également le paiement des dépenses.

Toutes les charges font l'objet d'appels de fonds adressés à chaque membre de l'ASL. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article suivant, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

Ces charges sont réparties comme prévu dans la deuxième partie des présentes au « Cahier des charges et des servitudes ».

Ces appels sont faits trimestriellement, ou bien aux époques déterminées par le syndicat, soit par envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

En cas de difficulté de recouvrement, si le syndicat juge opportun de le demander, la compétence sera donnée au Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, pour autoriser le Président à prendre toutes mesures pour assurer le paiement des sommes dues.

Dans le cas où un volume ferait l'objet d'une copropriété, l'appel de fonds sera adressé au syndic de la copropriété, qui sera chargé de répartir et recouvrer la somme auprès des différents copropriétaires concernés, en fonction de la répartition prévue dans le règlement de copropriété.

En cas de difficulté de recouvrement, le syndicat de l'ASL pourra, sur simple demande, se faire communiquer les coordonnées des copropriétaires ainsi que la répartition prévue par le règlement de copropriété pour les charges concernées, afin de procéder lui-même directement à la ventilation et au recouvrement individuel des sommes dues auprès de chaque copropriétaire.

De même, en cas d'indivision d'un volume, l'appel de fonds sera adressé au représentant de l'indivision, qui sera chargé de répartir et recouvrer la somme auprès de chaque coindivisaire en fonction des droits de chacun dans l'indivision.

En cas de difficulté de recouvrement, le syndicat de l'ASL pourra, sur simple demande, se faire communiquer les coordonnées ainsi que la répartition des droits de chaque coindivisaire, afin de procéder lui-même directement à la ventilation et au recouvrement individuel des sommes dues auprès de chaque coindivisaire.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle 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 arriérés dus par ses auteurs.

Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Budget – Provisions

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée générale, autant que possible avant le quinze avril, le projet de budget de l'année en cours et les comptes de l'année écoulée.

Le projet de budget ainsi que les comptes de l'année écoulée doivent être tenus à la disposition des membres de l'ASL au moins une journée ouvrable dans les quinze jours qui précèdent la tenue de l'assemblée générale devant statuer sur lesdits budget et comptes, la date et le lieu de consultation devant être indiquée dans la convocation.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Le président et le syndicat ne peuvent pas, sans autorisation de l'assemblée générale, engager des dépenses supérieures aux sommes votées au budget. Cependant il pourra être voté, dans le budget, une somme destinée à couvrir des dépenses imprévues présentant un caractère d'urgence.

En cas d'extrême urgence, et après consultation des deux autres membres du syndicat, le président peut prendre les mesures jugées indispensables : mais il est tenu de demander au syndicat de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Durée de l'exercice

Chaque exercice de gestion commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de la même année ; Exceptionnellement, le premier exercice débutera lorsque cette ASL commencera d'exister et se terminera le 31 décembre de l'année en cours.

Mutations

Tout transfert de propriété d'un bien immobilier inclus dans le périmètre de l'association, toute constitution sur ce dernier 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 Président, 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 bien intéressé ainsi que l'identification de l'acquéreur ou du titulaire du droit.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau membre est tenu vis-à-vis de l'ASL 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.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Carences

En cas de carence de l'association, de son syndicat ou du président, dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un administrateur provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire à la requête du tiers au moins des membres de l'ASL.

Ce Président provisoire reste en fonction jusqu'à la nomination régulière d'un nouveau Président par l'assemblée.

Transformation – Dissolution

- 1) Conformément aux dispositions de l'article 10 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, l'association pourra être transformée en association autorisée.
- 2) La dissolution de l'ASL ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois-quarts des voix de tous les membres. En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :
 - Disparition totale de l'objet de l'ASL,
 - Approbation par l'ASL d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Dispositions relatives aux assurances.

Ainsi qu'il est indiqué au cahier des charges de l'état descriptif de division qui précède, l'ASL négociera pour le compte des propriétaires et leur présentera pour décision, une assurance commune qui couvrira sous forme de « tous dommages » sauf les biens immobiliers de chaque propriétaire.

La garantie comportera notamment les garanties incendie, foudre, explosions, effondrement, acte de malveillance, attentats/terrorisme, tempête/grêle/poids de la neige sur les toitures, dommages aux appareils électriques et électroniques, bris de machine, dégâts causés par l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glace, franchissement du mur du son.

Cette assurance prévoira une renonciation à recours contre les propriétaires, les locataires et occupants de ces divers lots ou locaux et leurs assureurs, ceux-ci renonçant, à titre de réciprocité, à tout recours contre les propriétaires, l'ASL et leurs assureurs et comportera une clause de non-application de la règle proportionnelle. Les biens seront assurés en valeur de remplacement à neuf. Cette assurance comportera également la couverture des pertes directes et indirectes consécutives à un sinistre, et la perte de loyer d'un minimum de 24 mois pour les propriétaires.

Chaque propriétaire fournira les éléments nécessaires à la tarification par la Compagnie d'assurance et les réactualisations annuelles demandées par la Compagnie. Par ailleurs, l'ASL souscrira une police Responsabilité Civile tant pour le compte des propriétaires que pour son compte, couvrant les risques qu'ils peuvent encourir en qualité de propriétaire et de gestionnaire.

Les polices dont il est fait état ci-dessus concernant les biens immobiliers seront souscrites par l'ASL, en exécution des décisions prises par l'Assemblée Générale.

Les factures adressées par la Compagnie à l'ASL seront ventilées entre les différents risques couverts et préciseront clairement les quotes-parts de prime affectées à chaque risque et à chaque propriétaire.

Publication – Pouvoir

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes, ainsi qu'au président provisoire, afin :

- de déposer un original des présentes au rang des minutes d'un notaire,
- de les faire publier au service de la publicité foncière où l'association a prévu d'avoir son siège,
- de faire une déclaration à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts seront joints à la déclaration. Il sera donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours
- de faire publier au Journal officiel un extrait des statuts, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé,

Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

Election de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.

PROVISOIRE

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX rue robert Caumont, Imm.P , 33049 Bordeaux Cedex Tel : 05 62 57 10 08 Fax : 05 81 33 20 39