

**MONTPELLIER**

# ***NOUVELLE LIGNE***

---

***ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION***

***REGLEMENT DE COPROPRIETE***



Adresse Postale : 340 rue des Ecoles – BAILLARGUES – 34748 VENDARGUES cedex

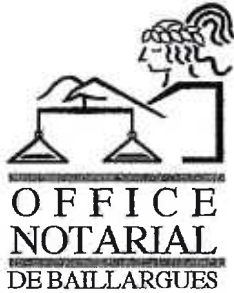
Tél. : (33) 04 67 87 66 15 – Fax : (33) 04 67 70 06 51

[onb@onb-france.net](mailto:onb@onb-france.net) – [www.onb-france.com](http://www.onb-france.com)

S.C.P. Dominique GRASSET, Christophe CAULIER, Sybille GRASSET-TENDERO, Marc PARADIS  
titulaire d'un office notarial







99246302

/CCA/

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,  
LE VINGT QUATRE OCTOBRE  
A BAILLARGUES (Hérault), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,  
Maître Christophe CAULIER, Notaire, Associé de la Société Civile  
Professionnelle «Dominique GRASSET, Christophe CAULIER, Sybille  
GRASSET-TENDERO et Marc PARADIS», titulaire d'un Office Notarial à  
BAILLARGUES, 340 Rue des Ecoles, soussigné,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, société anonyme au capital de 138.577.320,00 EUR, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

**Représentée par :**

Monsieur Sébastien ROBERT, Directeur de programmes, domicilié professionnellement à MONTPELLIER (Hérault), agence Languedoc, immeuble « Etoile Richter » 58, avenue Marie de Montpellier CS 59514- 34960 MONTPELLIER CEDEX 2, en vertu de pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Vincent DAVID, Directeur de l'Agence Languedoc, en date à MONTPELLIER du 19 octobre 2011, dont l'original demeurera joint et annexé au dépôt de pièces du programme NOUVELLE LIGNE, suivant acte à recevoir par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES, et une copie demeure ci-jointe et annexée après mention.

Monsieur Vincent DAVID ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Marie-Christine RICARD, Directrice Languedoc Roussillon, en date à MONTPELLIER du 1<sup>er</sup> septembre 2008.

Madame RICARD ayant elle-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet par Monsieur Philippe JARNO, Directeur de la Région Midi Pyrénées Languedoc Roussillon par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> septembre 2008.

Monsieur JARNO ayant lui-même agi dans le cadre d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Vincent EGO, Directeur Général Segment Province Sud, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 juillet 2008.

1 A SR

Ledit Monsieur Vincent EGO ayant lui-même agi en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée par Monsieur Philippe JOSSE, Directeur Général Logement France, par acte sous seing privé en date du 14 mai 2007.

Monsieur Philippe JOSSE agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur François BERTIERE, Président Directeur Général de BOUYGUES IMMOBILIER, en date du 14 mai 2007. Ladite délégation comportant faculté de subdélégation et a été déposée au rang des minutes de Maître André PONE, notaire à PARIS (75008), 9, rue d'Astorg, le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIETE

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble à construire par la REQUERANTE, sur un terrain situé à MONTPELLIER (HÉRAULT) ZAC PORT MARIANNE JACQUES COEUR EXTENSION, ILOT 17A, dénommé Résidence « **NOUVELLE LIGNE** ».

### **OBSERVATIONS PRELIMINAIRES**

#### **I. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A CONSTRUIRE**

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété faisant l'objet du présent acte s'appliquent à un IMMEUBLE à construire dénommé « **NOUVELLE LIGNE** » dont l'assiette foncière est situé à MONTPELLIER (HÉRAULT), ZAC PORT MARIANNE JACQUES COEUR EXTENSION, ILOT 17A de la ZAC,

Cadastré :

Section	N°	Revue	Surface
SB	198	Rue Ray Charles	0ha 11a 21ca

Au **BIEN** vendu sont attachés des droits à construire : SURFACE DEVELOPPEE DE PLANCHER hors œuvre nette (SHON)

SHON réalisée : 3862 m<sup>2</sup>

SHON maximale autorisée: 4.072 m<sup>2</sup>

Etant précisé que les garages couverts ne rentrent pas dans le calcul de la surface maximale.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

#### **REQUISITIONS DE DIVISIONS – RAPPEL**

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier dont s'agit provient du numéro 196 de la section SB d'une contenance de 15.064 m<sup>2</sup>, qui porte après division les numéros :

- 197 pour 10.993 m<sup>2</sup>
- 199 pour 512 m<sup>2</sup>
- 200 pour 1.103 m<sup>2</sup>
- 201 pour 36 m<sup>2</sup>
- 202 pour 1.317 m<sup>2</sup>

Procès-verbal de cadastre numéro 9306Z en date du 22 avril 2011 publié au 1<sup>ER</sup> BUREAU des hypothèques de MONTPELLIER, le 29 avril 2011, volume 2011P, numéro 7807.

Parcelle SB 196

Cette parcelle provient de la réunion des parcelles SB 16, 23, 175, 178, 182, 193, 194 - Procès verbal de cadastre numéro 9304 en date du 19 avril 2011 publié au 1<sup>ER</sup> BUREAU des hypothèques de MONTPELLIER le 21 avril 2011 volume 2011P numéro 7410.

Etant ici précisé que la parcelle SB 175 inclut la moitié du lit du ruisseau La Lironde la bordant.

Parcelle SB 175 : provient de la division de la parcelle SB 20 d'une contenance de 16.771 m2 divisée en SB 175 et SB 176 (7.107 m2) - Procès verbal du cadastre en date du 29 juillet 2009 numéro 8946 publié le 30 juillet 2009 volume 2009P numéro 8810.

Parcelle SB 178 : provient de la division de la parcelle SB 21 d'une contenance de 1.204 m2 divisée en SB 177 et SB 178.

Parcelle SB 182 : provient de la division de la parcelle SB 24 d'une contenance de 1.185 m2 divisée en SB 181 et SB 182.

Réquisition de division cabinet SIRAGUSA SARL, géomètre expert à MONTPELLIER numéro 8951L 3 août 2009 – procès verbal du cadastre en date du 11 août 2009 publié le 12 août 2009 volume 2009P numéro 9371.

Parcelles SB 193 et SB 194 : proviennent de la division de la parcelle SB 176 d'une contenance de 7.107 m2 divisée en 193, 194 et 195 (6.620 m2).

Document d'arpentage cabinet SIRAGUSA SARL, géomètre expert à MONTPELLIER numéro 9180V publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

**TEL ET AINSI** que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

### **DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé « NOUVELLE LIGNE » doit comprendre après achèvement des travaux :

- en infrastructure : deux niveaux de sous-sols à usage de parc de stationnement ; des locaux à vélos, escaliers donnant accès du rez-de-chaussée aux sous-sol et ascenseurs d'accès aux sous-sols et étages,
- en superstructure : un bâtiment unique comprenant deux cages d'escalier A et B.

#### Accès aux bâtiments

Accès piétons et véhicules par la rue Ray Charles.

Le bâtiment est desservi par deux halls donnant accès aux escaliers et ascenseurs.

Le portail sécurisant l'accès aux niveaux de sous-sol (R-1 et R-2) de la copropriété NOUVELLE LIGNE et des copropriétés voisines "PINK GARDEN" et "EQUINOXE" se situe à l'entrée de la copropriété NOUVELLE LIGNE.

La rampe d'accès des véhicules au sous-sol s'effectuera par la copropriété « NOUVELLE LIGNE » à partir de la rue Ray Charles.

### **DESIGNATION PAR NIVEAU**

#### Au premier niveau de sous-sol (R-1) :

2 SAS sous-sol desservant respectivement les ascenseurs des 2 cages d'escalier (A et B), les ascenseurs desservant les étages du niveau R-2 au niveau R+8, 1 escalier desservant les 2 niveaux de sous-sol (R-1 et R-2) et le rez-de-chaussée, 1 local à vélo, 1 local sous-station, 15 garages et 11 box.

5 A SR

Au deuxième niveau de sous-sol (R-2) :

2 SAS sous-sol desservant respectivement les ascenseurs des 2 cages d'escalier (A et B), les ascenseurs desservant les étages du niveau R-2 au niveau R+8, 1 escalier desservant les 2 niveaux de sous-sol (R-1 et R-2) et le rez-de-chaussée, 2 locaux à vélos, 1 local technique solaire, 23 garages et 11 box.

Au rez-de-chaussée : deux cages d'escalier donnant accès, savoir :

- La cage A aux étages R +1 à R + 8 et au SAS de l'escalier A qui dessert les deux niveaux de sous-sol (R-1 et R-2), un ascenseur desservant l'ensemble des niveaux du bâtiment (R+1 à R +8), dégagements, locaux techniques.
- La cage B aux étages R + 1 à R + 6 et au SAS de l'escalier B qui dessert les deux niveaux de sous-sol (R-1 et R-2), un ascenseur desservant l'ensemble des des niveaux du bâtiment (R +1 à R +6), dégagements, locaux techniques.

Au Rez-de-chaussée : cages d'escalier A et B, ascenseurs A et B, hall, dégagements, locaux techniques et huit appartements.

Au 1<sup>er</sup> étage : cages d'escalier A et B, ascenseurs A et B, dégagements, 9 appartements

Au 2<sup>ème</sup> étage : cages d'escalier A et B, ascenseurs A et B, dégagements, locaux techniques, 9 appartements

Au 3<sup>ème</sup> étage : cages d'escalier A et B, ascenseurs A et B, dégagements, 9 appartements.

Au 4<sup>ème</sup> étage : cages d'escalier A et B, ascenseurs A et B, dégagements, 8 appartements.

Au 5<sup>ème</sup> étage : cages d'escalier A et B, ascenseurs A et B, dégagements, 8 appartements

Au 6<sup>ème</sup> étage : cages d'escalier A et B, ascenseurs A et B , dégagements, 5 appartements

Au 7<sup>ème</sup> étage : cage d'escalier A, ascenseur A, dégagement, 2 appartements.

Au 8<sup>ème</sup> étage : cage d'escalier A, ascenseur A, dégagement, 2 appartements.

Ce bien immobilier sera dénommée au présent acte invariablement « **L'IMMEUBLE** ».

**II – ORIGINE DE PROPRIETE****ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE**

L'assiette foncière appartient à la SOCIETE pour l'avoir acquise de,

La Société dénommée **SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM**, société anonyme d'économie mixte au capital de 5.894.000,00 EUR, dont le siège est à MONTPELLIER (34000) (FRANCE), Hôtel de Ville (et le siège administratif à MONTPELLIER, Etoile Richter, 45 place Ernest Granier), Identifiée au SIREN sous le numéro 462800160 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Suivant acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES, le 23 septembre 2011.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte

Une expédition dudit acte est en cours de publication au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE****Plus antérieurement**

### 1) Acquisitions de la COMMUNE DE MONTPELLIER

Les parcelles ci-dessus désignées à l'exception de la parcelle SB 16 appartenaient à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPPELLIERAINE SAEM pour les avoir acquises de la COMMUNE DE MONTPELLIER, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER, 1 place Francis Ponge, identifiée au SIREN sous le numéro 213401722, savoir :

#### Parcelles SB 193 et 194

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable dans les conditions des paiements par les collectivités publiques locales et leurs établissements, et entièrement payé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

#### Parcelles SB 23, 175, 178, 182

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable dans les conditions des paiements par les collectivités publiques locales et leurs établissements publics locaux, et entièrement payé depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

### 2) Acquisition de la société SODELOC

La parcelle SB 16 appartenait à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPPELLIERAINE SAEM pour l'avoir acquise dans le cadre de sa mission d'aménageur et de l'arrêté d'utilité publique rendu par Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 23 avril 2007 pour la réalisation de l'extension de la ZAC,

de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC, société civile immobilière au capital de 4.572,00 euros, ayant son siège social à MONTPELLIER, résidence Las Vegas, 300 bis avenue de Saint Maur, identifiée sous le numéro SIREN 306315136, RCS MONTPELLIER,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix toutes indemnités confondues, conforme à l'avis du Directeur des Services Fiscaux numéro 2008 172 V1361 du 2 juillet 2008, stipulé payable dans un délai de quinze jours entre les mains du notaire rédacteur dans les conditions des paiements par les collectivités publiques et leurs établissements, et entièrement payé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPPELLIERAINE SAEM a précisé :

- que cette parcelle était lors de son acquisition louée à la société ALAMO en vertu d'un bail commercial consenti suivant acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 7 juin 1995 pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1995 pour se terminer le 30 juin 2004, ayant fait l'objet d'un renouvellement suivant acte reçu par Maître Emmanuel DOSSA, notaire à MONTPELLIER en date du 24 octobre 2005 pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> juillet 2004 pour se terminer le 30 juin 2013.

- que le BIEN vendu bien qu'issu de la division de la parcelle SB 196, elle-même provenant de la réunion des parcelles SB 16, 23, 175, 178, 182, 193, 194, n'est pas situé dans le périmètre de l'ancienne parcelle SB 16 et n'est donc pas concerné par cette location.

( A SR

**Plus antérieurement encore**

**I – DU CHEF DE LA COMMUNE DE MONTPELLIER**

Les BIENS vendus appartenaient à la COMMUNE DE MONTPELLIER au moyen des acquisitions qu'elle en avait fait, savoir :

**A – Parcelle SB 20 dont est issue la parcelle SB 175**

De Madame MESTRE Henriette Paule Jeanne, retraitée, veuve de Monsieur FREY René Jules, demeurant à CARNON, 18 rue du Jeu de Boule, née à MONTPELLIER le 28 septembre 1922;

Monsieur FREY Michel Louis Paul Georges, chiropraticien, époux de Madame BOBO Christine, demeurant à BEZIERS (Hérault), 12 avenue Emile Claparède, né à MONTPELLIER le 16 janvier 1942 (marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître GIBRAT, notaire à LATOUR DE France le 19 décembre 1964, préalable à son union célébrée à PERPIGNAN (Pyrénées Orientales) le même jour.

Madame FREY Nicole Marguerite Louise, docteur en médecine, divorcée de Monsieur MARIE Pierre Achille Jean Jacques Louis, demeurant à PARIS, 15<sup>ème</sup> arrondissement, 7 rue Santos Dumont, née à MONTPELLIER le 23 mai 1945,

Monsieur FREY Robert Henri, chiropraticien, époux de Madame PASCUAL MENA Marie del Carmen, demeurant à PERPIGNAN 24 avenue du Général de Gaulle, né à MONTPELLIER le 26 juillet 1948 (marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER le 17 juillet 1970, préalable à son union célébrée à MONTPELLIER le 20 juillet 1970;

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe VIALLA, notaire à MONTPELLIER les 25 février et 2 mars 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix, toutes indemnités comprises, conforme à l'avis des domaines numéro 98/16 du 15 janvier 1998, stipulé payable entre les mains du notaire rédacteur sur présentation du certificat du notaire, conformément au décret numéro 55.604 du 20 mai 1955.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 25 mars 1998 volume 1998P numéro 4060.

**Origine de propriété antérieure  
du chef des conjoints FREY**

Cette parcelle (anciennement cadastrée section DM 28) appartenait aux conjoints FREY, au moyen des faits et actes ci-après analysés :

Acquisition CREVASSA / FREY - La plus grande du terrain, alors cadastrée F 553p, dépendait de la communauté FREY/MESTRE pour avoir été acquise par le mari seul au cours et pour le compte de la communauté, de Monsieur CREVASSA Louis Marius Urbain, cultivateur, et Madame IMBERT Léonie Sophie, son épouse, demeurant ensemble à MONTPELLIER, quartier de la Cavallade, route de Pérols, (mariés sans contrat à Montpellier le 24 février 1927),

Aux termes d'un acte reçu par Maître CORNIER, notaire à Montpellier le 19 mai 1947 publié le 27 mai 1947 volume 1316 numéro 18, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Acquisition RIEUSSET / FREY - Et le surplus soit une bande de terrain destinée à servir de passage et reliant la propriété FREY à la route départementale numéro 21 de Montpellier à Pérols, pour l'avoir acquis de Monsieur RIEUSSET Charles Marie Raymond, médecin, et Madame GROLLIER Marie Agnès, son épouse, demeurant ensemble à Montpellier, 2 rue des Etuves (mariés sous le régime de la



communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître de NUCE de LAMOTHE, notaire à PIGNAN le 31 décembre 1921),

Aux termes d'un acte reçu par Maître CORNIER, notaire à Montpellier le 12 mai 1948 publié le 22 mai 1948 volume 1366 numéro 33, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

#### Décès de Monsieur FREY

Monsieur FREY René Jules, en son vivant chiropracteur, époux de Madame MESTRE Henriette Paule Jeanne, demeurant à MONTPELLIER, 418 rue des Quatre Seigneurs, né à MONTPELLIER le 1<sup>er</sup> mai 1920, est décédé à KATAKOLON (GRECE) où il se trouvait momentanément le 10 mai 1978, laissant pour recueillir sa succession :

Madame MESTRE susnommée, qualifiée et domiciliée, son épouse restée sa veuve,

Commune en biens acquêts en vertu de leur contrat de mariage reçu par Maître CASTELNAU, notaire à MONTPELLIER le 1<sup>er</sup> juillet 1941;

Bénéficiaire d'une donation entre époux reçue par Maître Henri VIALLA, notaire à MONTPELLIER le 29 juillet 1968 aux termes de laquelle Monsieur FREY avait fait donation à son épouse de l'universalité des biens composant sa succession,

Et ses trois enfants susnommés, qualifiés et domiciliés, conjointement et indivisément entre eux pour le tout ou divisément chacun pour un tiers.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Philippe VIALLA, notaire à MONTPELLIER le 18 juillet 1978.

L'attestation immobilière a été reçue par ledit Maître Philippe VIALLA le 12 décembre 1979 et publiée le 11 février 1980 volume 190 numéro 166.

#### **B – Parcelle SB 22 et droits indivis sur parcelle SB 23**

De Madame ROLLAND Simone Marcelle, sans profession, épouse de Monsieur VOILLOT Marius Louis Joseph Claude, demeurant à MONTPELLIER, clos de la Fontaine, 619 avenue du Triolet, née à MIREVAL (Hérault) le 16 janvier 1930 (mariée sans contrat à la mairie de MONTPELLIER le 22 avril 1949),

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent VIALLA, notaire à MONTPELLIER les 23 janvier et 1<sup>er</sup> février 2002.

Cette acquisition, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 février 2001, a eu lieu moyennant un prix, indemnité principale et de remploi comprises, stipulé payable au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe du décret numéro 88.74 du 21 janvier 1988.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 mars 2002 volume 2002P numéro 3841.

#### **Origine antérieure du chef de Madame ROLLAND épouse VOILLOT**

##### **Droits indivis sur parcelle SB 23**

Les droits indivis sur cette parcelle appartenaient en propre à Madame ROLLAND épouse VOILLOT savoir :

Partie par suite de l'attribution qui lui en avait été faite avec ses cinq frères et sœurs, indivisément entre eux, aux termes d'un acte de partage reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER les 19 et 30 novembre 1943, transcrit au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 18 décembre 1943 volume 1146 numéro 5221.

Ce partage a été ordonné à la requête du tribunal civil de MONTPELLIER suivant jugement en date du 21 mai 1943 et portait tant sur les biens dépendant de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux Hippolyte ROLLAND et Victorine Amélie Ernestine PORTALES, que de la succession de ladite dame ROLLAND née PORTALES.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge de Madame VOILLOT.

Le surplus soit une bande de trois cent quatre vingt mètres carrés pour l'avoir reçue à titre d'échange d'un bien propre, de Monsieur GINER Antonio, jardinier, et Madame GINER Incarnation, son épouse, domiciliés à MONTPELLIER, route de

↑

A SR

Pérols, villa Marie Antoinette, suivant acte reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER le 23 juillet 1964 publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 26 octobre 1964 volume 3514 numéro 2.

#### **Parcelle SB 22**

Cette parcelle appartenait en propre à Madame ROLLAND épouse VOILLOT pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte reçu par Maître Marcel VIALLA notaire à MONTPELLIER le 18 novembre 1965, publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 janvier 1966 volume 3839 numéro 21, contenant entre elle et ses cinq frères et sœurs le partage des biens qui leur avaient été attribués indivisément dans l'acte des 19 et 30 novembre 1943 sus-analysé, composés d'une maison avec cour et jardin, au lieudit Pont Trinquat, donnant sur le chemin vicinal ordinaire 21, alors cadastrés section F numéro 552p.

Cet acte a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

#### **C – Parcelle SB 21 et droits indivis sur parcelle SB 23**

De Monsieur ROLLAND Pierre Marius, retraité, demeurant à MONTPELLIER, villa Marie Antoinette, avenue de Boirargues, célibataire majeur, né à MONTPELLIER le 22 novembre 1935,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent VIALLA, notaire à MONTPELLIER les 23 janvier et 1<sup>er</sup> février 2002.

Cette acquisition, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 février 2001, a eu lieu moyennant un prix, indemnité principale et de emploi comprises, stipulé payable au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe du décret numéro 88.74 du 21 janvier 1988.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 15 mars 2002 volume 2002P numéro 3842.

#### **Origine antérieure du chef de Monsieur ROLLAND Pierre**

#### **Droits indivis sur parcelle SB 23**

Les droits indivis sur cette parcelle appartenait en propre à Monsieur ROLLAND Pierre, savoir :

Partie par suite de l'attribution qui lui en avait été faite avec ses cinq frères et sœurs, indivisément entre eux, aux termes d'un acte de partage reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER les 19 et 30 novembre 1943, transcrit au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 18 décembre 1943 volume 1146 numéro 5221.

Ce partage a été ordonné à la requête du tribunal civil de MONTPELLIER suivant jugement en date du 21 mai 1943 et portait tant sur les biens dépendant de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux Hippolyte ROLLAND et Victorine Amélie Ernestine PORTALES, que de la succession de ladite dame ROLLAND née PORTALES.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge de Monsieur ROLLAND Claude.

Le surplus soit une bande de trois cent quatre vingt mètres carrés pour l'avoir reçue à titre d'échange d'un bien propre, de Monsieur GINER Antonio, jardinier, et Madame GINER Incarnation, son épouse, domiciliés à MONTPELLIER, route de Pérols, villa Marie Antoinette, suivant acte reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER le 23 juillet 1964 publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 26 octobre 1964 volume 3514 numéro 2.

#### **Parcelle SB 21**

Cette parcelle appartenait en propre à Monsieur ROLLAND Pierre pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte reçu par Maître VIALLA notaire à MONTPELLIER le 18 novembre 1965, publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 janvier 1966 volume 3839 numéro 21, contenant entre lui et ses cinq frères et sœurs le partage des biens qui leur avaient été attribués indivisément dans l'acte des 19 et 30 novembre 1943 sus-analysé.

Cet acte a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

**D - Parcelle SB 24 et droits indivis sur parcelle SB 23 (et SB 33 n'intéressant pas les présentes)**

De Monsieur ROLLAND Claude Emile, retraité, époux de Madame BONNET Arlette Carmen Marie, demeurant à PEROLS (Hérault), 3 place Guynemer, né à MONTPELLIER le 24 février 1937 (marié sans contrat à MONTPELLIER le 30 octobre 1959);

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe VIALLA, notaire à MONTPELLIER les 7 et 11 janvier 2000.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix toutes indemnités comprises, stipulé payable au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe du décret numéro 88.74 du 21 janvier 1988.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 21 février 2000 volume 2000P numéro 2434.

**Origine antérieure  
du chef de Monsieur ROLLAND Claude**

**Droits indivis sur parcelle SB 23 (et autre)**

Les droits indivis sur cette parcelle appartenaient en propre à Monsieur ROLLAND Claude, savoir :

Partie par suite de l'attribution qui lui en avait été faite avec ses cinq frères et sœurs, indivisément entre eux, aux termes d'un acte de partage reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER les 19 et 30 novembre 1943, transcrit au bureau des hypothèques de MONTPELLIER 18 décembre 1943 volume 1146 numéro 5221.

Ce partage a été ordonné à la requête du tribunal civil de MONTPELLIER suivant jugement en date du 21 mai 1943 et portait tant sur les biens dépendant de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux Hippolyte ROLLAND et Victorine Amélie Ernestine PORTALES, que de la succession de ladite dame ROLLAND née PORTALES.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge de Monsieur ROLLAND Claude.

Le surplus soit une bande de trois cent quatre vingt mètres carrés pour l'avoir reçue à titre d'échange d'un bien propre, de Monsieur GINER Antonio, jardinier, et Madame GINER Incarnation, son épouse, domiciliés à MONTPELLIER, route de Pérols, villa Marie Antoinette, suivant acte reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER le 23 juillet 1964 publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 26 octobre 1964 volume 3514 numéro 2.

**Parcelle SB 24**

Cette parcelle appartenait en propre à Monsieur ROLLAND Claude pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte reçu par Maître VIALLA notaire à MONTPELLIER le 18 novembre 1965, publié au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 janvier 1966 volume 3839 numéro 21, contenant entre lui et ses cinq frères et sœurs le partage des biens qui leur avaient été attribués indivisément dans l'acte des 19 et 30 novembre 1943 sus-analysé.

Cet acte a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

**E - Parcelles SB 193 et 194**

Ces parcelles appartenaient à la COMMUNE DE MONTPELLIER pour les avoir acquises avec un plus grand corps (cadastré SB 20) de :

1°) Madame Henriette Paule Jeanne MESTRE, retraitée, veuve de Monsieur René Jules FREY, demeurant à CARNON (Hérault), 18 rue du Jeu de Boule, née à MONTPELLIER (Hérault), le 28 septembre 1922,

2°) Monsieur Michel Louis Paul Georges FREY, demeurant à BEZIERS (Hérault), 12 avenue Emile Claparède, né à MONTPELLIER (Hérault), le 16 janvier 1942,

Marié sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu par Maître GIBRAT, Notaire à LATOUR DE FRANCE (Pyrénées Orientales), le

f A Sa

19 décembre 1964, préalable à son union célébrée à la mairie de PERPIGNAN (Pyrénées Orientales), le même jour.

3°) Madame Nicole Marguerite Louise FREY, docteur en médecine, divorcée de Monsieur Pierre Achille Jean Jacques Louis MARIE, demeurant à PARIS (15<sup>ème</sup> arrondissement), 7 rue Santos Dumont, née à MONTPELLIER (Hérault), le 23 mai 1945,

4°) Monsieur Robert Henri FREY, chiropraticien, époux de Madame Marie del Carmen PASCUAL MENA, demeurant à PERPIGNAN (Pyrénées Orientales), 24 avenue du Général de Gaulle, née à MONTPELLIER (Hérault), le 26 juillet 1948,

Mariée sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître Henri VIALLA, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 17 juillet 1970, préalable à son union célébrée à la mairie de MONTPELLIER (Hérault), le 20 juillet 1970,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe VIALLA notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 2 mars 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé selon les règles de la comptabilité publique, après accomplissement des formalités de publicité foncière.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1<sup>ER</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 25 mars 1998, volume 1998P, numéro 4060.

#### Du chef des conjoints FREY :

Antérieurement ces parcelles et le plus grand corps dont elles ont été détachées appartenaient aux conjoints FREY susnommés, au moyen des faits et actes ci-après analysés :

#### I/ Acquisition des époux CREVASSA

Une partie du plus grand corps (alors cadastrée F 533p) dépendait de la communauté existant entre les époux FREY/MESTRE, ci-après plus amplement dénommés, par suite de l'acquisition qu'en avait faite Monsieur René FREY seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Louis Marius Urbain CREVASSA, cultivateur, et Madame Sophie Léonie IMBERT, sans profession, son épouse, demeurant à MONTPELLIER (Hérault),

Mariés sans contrat à MONTPELLIER (Hérault), le 24 février 1927,

Suivant acte reçu par Maître CORNIER, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 19 mai 1947.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 27 mai 1947, volume 1316, numéro 18.

#### I/ Acquisition des époux RIEUSSET :

Le surplus du plus grand corps dépendait également de la communauté existant entre les époux FREY/MESTRE, pour l'avoir acquis de :

Monsieur Charles Marie Raymond RIEUSSET, docteur, et Madame Marie Agnès GROLLIER, sans profession, son épouse, demeurant à MONTPELLIER (Hérault),

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant contrat de mariage reçu par Maître NUCE DE LAMOTHE, Notaire à PIGNAN (Hérault), le 31 décembre 1921,

Suivant acte reçu par Maître CORNIER, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 12 mai 1948.

Une copie authentique de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 22 mai 1948, volume 1366, numéro 33.

#### III Décès de Monsieur René FREY :

Monsieur René Jules FREY, en son vivant chiropracteur, époux de Madame Henriette Paule Jeanne MESTRE, susnommée, demeurant à MONTPELLIER (Hérault), 418 rue des Quatre Seigneurs, né à MONTPELLIER (Hérault), le 1<sup>er</sup> mai 1920,

Marié sous le régime de la communauté de biens réduites aux acquêts, suivant contrat de mariage reçu par Maître CASTELNAU, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 1<sup>er</sup> juillet 1941,

Est décédé à KATAKOLON (Grèce), le 10 mai 1978,

En l'état d'une donation entre époux suivant acte reçu par Maître Henri VIALLA, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 29 juillet 1968.

Laissant pour recueillir sa succession, savoir :

1°) Son épouse survivante :

Madame Henriette MESTRE, susnommée,

Commune en biens, ainsi qu'il est dit ci-dessus,

Et bénéficiaire de la donation entre époux précitée.

2°) Et pour seuls héritiers :

- Monsieur Michel FREY, susnommé,

- Madame Nicole FREY, susnommée,

- Monsieur Robert FREY, susnommé,

Ses trois enfants,

Héritiers ensemble pour le tout, ou chacun divisément pour le tiers, sauf les droits de l'épouse survivante.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Philippe VIALLA, le 18 juillet 1978.

Etant précisé qu'aux termes de cet acte, Madame Henriette MESTRE, veuve FREY, a déclaré opter pour le bénéfice de l'usufruit de l'universalité des biens composant la succession.

La transmission des biens et droits immobiliers a par ailleurs été constatée dans une attestation de propriété immobilière établie par ledit Maître VIALLA, le 12 décembre 1979.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 11 février 1980, volume 190, numéro 166.

## II - DU CHEF DE LA SCI SODELOC

La parcelle SB 16 anciennement cadastrée à la section DM sous le numéro 25 (procès verbal de remaniement du cadastre du 20 février 1992 publié au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 24 février 1992 volume 1992P numéro 2439) et plus antérieurement encore identifiée au cadastre non rénové de la commune de MONTPELLIER sous le numéro 554 de la section F pour une contenance de 4.121 m<sup>2</sup>,

appartenait à la SCI SODELOC pour l'avoir acquise de Monsieur Garbis Georges GARABEDIAN, mécanicien, né à ARLES (Bouches du Rhône) le 29 septembre 1938, demeurant à MONTPELLIER, cité Clair Matin, Les Aubes, 24 avenue de Saint Maur; époux de Madame Carmen Léonie COLL avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître GRANIER, notaire à MONTPELLIER le 6 avril 1960,

Suivant acte reçu par Maître Bernard SOULAS, notaire à MONTPELLIER le 25 octobre 1974.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cent trente cinq mille francs, taxe sur la valeur ajoutée incluse, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 13 novembre 1974 volume 77 numéro 284.

↑ A SR

### III- SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE

#### III.1 ZAC PORT MARIANNE JACQUES CŒUR

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier est incluse dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PORT MARIANNE – JACQUES CŒUR créée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 1997, reçue en Préfecture le 14 mars 1997.

Par délibération du Conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER en date du 6 janvier 1997, la SERM a été désignée comme concessionnaire de l'opération.

Par la délibération du 14 mars 1997 précitée, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation sur le projet de dossier de création de la ZAC, arrêté le projet de dossier de création, confirmé que la ZAC PORT MARIANNE – JACQUES CŒUR serait une ZAC publique objet d'une concession entre la VILLE et la SERM.

\* **Sont** demeurées annexées aux présentes minutes suivant acte au rapport de Maître Dominique GRASSET, notaire à 34670 BAILLARGUES, le 23 juin 1999, les pièces suivantes :

1) Copie certifiée conforme à l'original de la délibération du Conseil Municipal du 27 février 1997, précitée.

2) Une copie certifiée conforme de la réunion de concertation du 28 janvier 1997.

3) Une copie de la délibération du Conseil Municipal du 25 avril 1997, reçue en Préfecture le 6 mai 1997 approuvant le dossier de création de la ZAC PORT MARIANNE – JACQUES CŒUR, décidant que les constructions édifiées à l'intérieur de son périmètre seraient exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement, disant que la ZAC était une ZAC Publique objet d'une concession entre la VILLE et la SERM, disant que l'obligation de versement liée au dépassement du plafond légal de densité ne serait pas applicable aux constructions édifiées à l'intérieur de son périmètre.

4) Une copie certifiée conforme à l'original du dossier de création, à savoir :

Rapport de présentation

Etude d'impact

Plan de situation

Plan de délimitation du périmètre

Mode de réalisation – régime de la zone au regard de la TLE, document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone

Programme global de construction

Toutes ces pièces portant la mention « reçu en Préfecture le 14 mars 1997 ».

5) Copie de la délibération du Conseil Municipal du 6 janvier 1997, reçue en Préfecture le 14 février 1997 décidant de confier à la SERM la concession des études et des opérations d'aménagement du nouveau quartier PORT MARIANNE JACQUES CŒUR et approuvant les termes du traité de concession ; une copie du traité de concession.

6) Copie de la délibération du Conseil Municipal du 31 juillet 1998, reçue en Préfecture le 18 août 1998, approuvant notamment le bilan prévisionnel des études de l'opération et les termes de l'avenant n° 1 à la convention de concession VILLE / SERM ; copie de l'avenant n° 1 à la convention de concession.

\* **Sont** demeurés annexés aux présentes minutes suivant acte au rapport de Maître Dominique GRASSET, notaire à 34670 BAILLARGUES, le 13 avril 2000 :

Dossier de réalisation :

Programme des équipements publics

Plan d'aménagement de zone

2.a - P.A.Z. – document graphique

2.b - Règlement du plan d'aménagement de zone

2.c - Rapport de présentation du PAZ et annexes prévues à l'article R 123-24 du code de l'urbanisme

Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Annexes

4.1 – Plan de masse indicatif

4.2 – Recommandations architecturales et paysagères

## 4.3 – Infrastructures VRD

## 4.4 – Délibérations du Conseil Municipal

## 4.5 – Porté à connaissance et avis des services de l'Etat.

Et les autres pièces ci-après :

Délibération du Conseil municipal du 27 juillet 1999 (approbation du dossier de réalisation).

Arrêté de Monsieur le Préfet de Région, Préfet de l'Hérault, en date du 26 octobre 1999 numéro 99-I-3552 portant déclaration d'utilité publique.

\* **Ont** été déposées aux présentes minutes suivant acte reçu par Maître Dominique GRASSET, notaire à BAILLARGUES, le 17 décembre 2001, les pièces ci-après :

Délibération du Conseil Municipal de la Ville de MONTPELLIER en date du 25 juillet 2001, reçue en Préfecture le 31 juillet 2001 approuvant notamment le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération et autorisant la signature en application de la loi dite SRU du 13 décembre 2000, de l'avenant numéro 2 visant à transformer le traité et le cahier des charges de concession à la SERM en convention publique d'aménagement et à définir les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme ;

Avenant numéro 2 en date du 6 septembre 2001, reçu en Préfecture le 7 septembre 2001 entre la commune de MONTPELLIER et la SERM.

\* **L'avenant** numéro 1 à la convention publique d'aménagement passé entre la commune de MONTPELLIER et la SERM en date du 23 octobre 2002, reçu en Préfecture le 24 octobre 2002, a été déposé aux présentes minutes suivant acte reçu par Maître Dominique GRASSET, notaire à BAILLARGUES le 20 novembre 2002.

\* **L'avenant** numéro 2 à la convention publique d'aménagement passé entre la commune de MONTPELLIER et la SERM en date du 17 décembre 2001, 12 avril 2002 et 20 novembre 2002, reçu en Préfecture le 12 septembre 2003, a été déposé aux présentes minutes suivant acte reçu par Maître Dominique GRASSET, notaire à BAILLARGUES le 24 novembre 2003.

\* **Sont** demeurées annexées à un acte aux présentes minutes en date du 21 octobre 2005 les pièces suivantes :

- une copie de l'avenant numéro 3 à la convention publique d'aménagement passé entre la Commune de MONTPELLIER et la SERM en date du 13 novembre 2003, reçu en Préfecture le 14 novembre 2003, et de la délibération d'approbation du Conseil Municipal dans sa séance publique du 29 octobre 2003, reçue en préfecture le 4 novembre 2003.

- une copie de l'avenant numéro 4 à la convention publique d'aménagement passé entre la Commune de MONTPELLIER et la SERM en date du 23 septembre 2004, reçu en Préfecture le 23 septembre 2004, et de la délibération d'approbation du Conseil Municipal dans sa séance publique du 29 juillet 2004, reçue en préfecture le 12 août 2004.

- une copie de l'avenant numéro 5 à la convention publique d'aménagement passé entre la Commune de MONTPELLIER et la SERM en date du 5 janvier 2005 reçu en Préfecture le 6 janvier 2005, et de la délibération d'approbation du Conseil Municipal dans sa séance publique du 7 octobre 2004, reçue en préfecture le 25 octobre 2004.

- une copie de l'avenant numéro 6 à la convention publique d'aménagement passé entre la Commune de MONTPELLIER et la SERM en date du 14 septembre 2005 reçu en Préfecture le 16 septembre 2005, et de la délibération d'approbation du Conseil Municipal dans sa séance publique du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 1<sup>er</sup> août 2005.

\* **Sont** demeurées annexées à l'acte reçu aux présentes minutes le 16 novembre 2005 constatant la division volumétrique de l'ensemble immobilier complexe, les pièces suivantes :

- copie de la délibération du Conseil Municipal du 28 février 2005, reçue en Préfecture le 15 mars 2005, approuvant la modification du plan d'occupation des sols sur le secteur d'extension de la ZAC PORT MARIANNE JACQUES CŒUR,

1 Ar SR

- copie du plan d'aménagement de zone modifié,
- copie du règlement intégrant la modification.

\* **Sont** demeurées annexées à un acte reçu aux présentes minutes le 28 novembre 2005, les pièces ci-après énoncées, portant le cachet de réception en Préfecture de l'Hérault en date du 15 mars 2005 :

- modification du PAZ : règlement
- modification du PAZ : rapport de présentation
- modification du PAZ : orientations d'aménagement
- modification du PAZ : plan d'aménagement de zone document graphique

Et les pièces suivantes :

Délibération du conseil municipal, séance du 9 mai 2005, reçue en préfecture le 17 mai 2005, adoptant la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'extension de la ZAC

Copie de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault, en date du 20 juin 2005 numéro 2005-I-1429 déclarant d'utilité publique les travaux et acquisitions foncières nécessaires à l'extension de la ZAC.

\* **Le dossier de réalisation** modification – extension – mis à jour le 21 juin 2005 et approuvé en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2005, a été déposé aux présentes minutes suivant acte reçu par Maître Dominique GRASSET, notaire à BAILLARGUES, le 28 avril 2006.

Les pièces déposées comprennent :

Dossier de réalisation :

1. Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
2. Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'Aménagement échelonnées dans le temps
4. Etude d'impact.

Annexes techniques

- a. plan de masse indicatif.
- b. cahier des recommandations urbaines, architecturales et paysagères
- c. dossier V.R.D. : notice secteur Nord, notice secteur Sud, plans profils en travers types, plan de principe de nivellement, plan réseau EP, plan réseau EU, plan réseau AEP, plan réseau HTA, plan réseau GAZ, plan réseaux Télécom – Vidéocom, plan réseau Eclairage Public, carrefour avenue de la Mer phasage des feux ;
- d. actes se rapportant à l'opération d'aménagement.

Et les pièces suivantes :

Copie de la délibération du Conseil Municipal, séance du 7 octobre 2004, reçue en Préfecture le 25 octobre 2004 approuvant le dossier de création de l'extension modification de la ZAC ;

Copie de la délibération du Conseil Municipal, séance du 9 mai 2005, reçue en préfecture le 17 mai 2005, adoptant la déclaration de projet et prononçant l'intérêt général de l'opération d'extension ;

Programme des équipements publics du dossier de réalisation mis à jour le 21 juin 2005 reçu en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2005 ;

Copie de la délibération du Conseil Municipal, séance du 25 juillet 2005, reçue en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2005, approuvant le programme des équipements publics

Copie de la délibération du Conseil Municipal, séance du 25 juillet 2005, reçue en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2005, approuvant le dossier de réalisation

Copie de l'arrêté préfectoral du 20 juin 2005, numéro 2005-I-1429, déclarant d'utilité publique les travaux et acquisitions foncières nécessaires à l'extension de la ZAC

Cahier des Charges de cession ou de location des terrains et volumes et ses annexes :

- cahier des limites des prescriptions techniques
- cahier des prescriptions de chantier
- cahier des recommandations architecturales et paysagères



\* Sont demeurées annexées à un acte aux présentes minutes en date du 14 novembre 2008, les pièces ci-après :

délibération du Conseil Municipal de la VILLE de MONTPELLIER, numéro 2007-323 en date du 26 juillet 2007, reçue en Préfecture le 31 juillet 2007, approuvant notamment, l'avenant numéro 7 à la convention publique d'aménagement ;  
avenant numéro 7 à la convention publique d'aménagement ;  
notification à la SERM.

### III.2 PERMIS DE CONSTRUIRE

Sur l'assiette foncière faisant l'objet de la présente vente, il a été délivré à l'ACQUEREUR par Madame le Maire de MONTPELLIER le permis de construire présentant les caractéristiques suivantes :

Date 21 décembre 2010.

Numéro : PC 34172 10 V0323

Surfaces hors œuvre : brute : non renseignée.  
nette : 3862 m<sup>2</sup>

Nb de bâtiments : non renseigné.

Nb de logements : 60

Destination : HABITATION.

Le permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extrajudiciaire de Maître Alain LE DOUCEN, Huissier de justice à MONTPELLIER (Hérault), 195, rue Yves Montand, PARC 2000, en date des 26 janvier, 28 février et 28 mars 2011 attestant l'affichage dudit permis tant en mairie que sur le terrain.

## IV - SERVITUDES

### IV.1 SERVITUDES

Le COMPARANT déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude, autres que celles pouvant résulter, savoir

- de la loi,
- des prescriptions et autorisations d'urbanisme,
- de la situation naturelle des lieux,
- des dispositions de la « ZAC PORT MARIANNE PARC MARIANNE », ci-dessus énoncées ;
- des dispositions de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier, des dispositions de l'état descriptif de division volumétrique, et de l'acte d'acquisition foncière, et notamment celles-ci-après rappelées :

#### I - Résultant des titres antérieurs

1) Aux termes de l'acte d'acquisition foncière sur Madame MESTRE, veuve FREY, de la parcelle SB 20 (ancien cadastre DM 28 et précédemment F 553p et F 554p) dont est issue la parcelle SB 175, a été rappelée la servitude ci-après relatée :

"Le vendeur déclare que les biens vendus bénéficient, aux termes d'un acte reçu par Maître CORNIER, notaire à Montpellier, le 19 mai 1947 (et publié le 27 mai 1947 volume 1316 numéro 18), d'une servitude de passage ainsi stipulée :

"Observation étant faite :

"Que la parcelle présentement vendue est, comme il a été dit, limitée au Sud par un chemin de service qui la sépare du surplus de la propriété des vendeurs. Le sol de ce chemin de service, reste la propriété de Monsieur et Madame CREVASSA. Monsieur FREY acquéreur, aura sur ce chemin, un simple droit de passage pour les besoins de l'exploitation de la parcelle présentement vendue".

1 A SR

"Etant précisé que, dans l'attestation reçue aux présentes minutes le 12 décembre 1979, il a été indiqué que la parcelle objet des présentes bénéficiait d'une servitude de passage :

"sur le chemin de service limitant ledit terrain au Sud et le séparant de la propriété de Monsieur CREVASSA.

"Le Vendeur déclare que cette servitude n'est plus utilisée depuis l'acquisition d'une bande de terrain (présentement vendue) donnant directement accès à la voie publique, aux termes de l'acte reçu le 12 mai 1948, relaté dans l'origine de propriété."

2) Résultant des actes d'acquisitions foncières sur les consorts ROLLAND des parcelles SB 22, SB 21, SB 24 et SB 23

"Le vendeur déclare qu'aux termes de l'acte de partage reçu aux présentes minutes le 18 novembre 1965, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit :

"CREATION DE PASSAGE INDIVIS

"les comparants déclarent que pour accéder à la propriété partagée, il existe un passage commun à tous les copartageants, partant du chemin départemental n° 21.

"Pour permettre aux copartageants l'accès à chacun des lots qui leur a été attribué, ils conviennent de créer :

"1°) entre les parcelles numérotées un, deux et trois, un passage d'une largeur de quatre mètres d'une contenance de quatre vingt douze centiares. Ce passage hachuré en bleu sur le plan ci-annexé, profitera aux dites parcelles un, deux et trois et sera entretenu par les attributaires de ces parcelles à concurrence d'un tiers chacun.

"Pour la compréhension du texte, le vendeur déclare que ce passage est actuellement cadastré SB 27 et 29 et les lots 1, 2 et 3 respectivement SB 25, 28 et 26.

"2°) Un passage dans le prolongement du passage commun à tous les copartageants déjà existant desservant les parcelles numérotées quatre, cinq et six, d'une largeur de quatre mètres et d'une contenance de deux cent dix sept mètres carrés. Ce passage hachuré en rouge sur le plan ci-annexé profitera aux dites parcelles quatre, cinq et six et sera entretenu par les attributaires de ces parcelles à concurrence d'un tiers chacun.

"Pour la compréhension du texte le vendeur déclare que ce passage est actuellement cadastré SB 23 et les lots 4, 5 et 6 respectivement SB 24, 22 et 21."

Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition réalisée le 4 décembre 2009 par la SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM de la COMMUNE DE MONTPELLIER, celle-ci a déclaré "que la servitude énoncée au 1°) qui précède ne concerne pas les BIENS présentement vendus, et que la servitude énoncée au 2°) qui précède est aujourd'hui éteinte par confusion."

Il – Résultant de l'acte constitutif de servitudes par destination du père de famille en date du 19 septembre 2011

## **"TITRE 2 – CONSTITUTION DE SERVITUDES PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE**

Pour le bon fonctionnement du GROUPE D'IMMEUBLES à édifier sur l'ILOT 17, ensemble les constructions et ouvrages à y édifier, tant dans le respect des dispositions architecturales de la ZAC que des autorisations d'urbanisme délivrées aux constructeurs, la SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM, aménageur, constitue préalablement aux cessions de terrains et/ou volumes, **par destination du père de famille**, les servitudes ci-après.

## 2.1 – CONSTITUTION DE SERVITUDES

### **2.1.1 SERVITUDE DE PASSAGE SUR LA RAMPE D'ACCES ET SERVITUDE RECIPROQUE DE CIRCULATION EN SOUS-SOLS VEHICULES ET PIETONS**

L'accès aux deux niveaux de sous-sols des constructions à édifier sur les lots 17A, 17B et 17C se fera par une rampe d'accès située dans l'emprise du LOT 17A. Les voies de circulation en sous-sols seront d'un usage commun entre tous les utilisateurs.

Il y a donc lieu de créer :

- une servitude de passage sur la rampe d'accès (A)
- une servitude réciproque de circulation en sous-sols (B)

Et de prévoir les dispositions communes à ces deux servitudes (C).

Ces servitudes figurent sur les plans 6, 7 et 8 (R-2, R-1 et RDC) annexés aux présentes.

#### **A – Servitude de passage sur la rampe d'accès**

##### Fonds servant – désignation :

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :  
Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m2 lot 17A

##### Fonds dominant – désignation :

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :  
Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m2 lot 17B  
Section SB numéro 200 d'une superficie de 1.103 m2 lot 17C  
Section SB numéro 201 d'une superficie de 36 m2

##### Propriétaire du fonds servant et du fonds dominant :

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

##### Effet relatif :

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

##### Nature de la servitude :

A titre de servitude réelle et perpétuelle est constituée à titre gratuit un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules sur la rampe d'accès des stationnements en sous-sols.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant. La rampe d'accès devra rester libre à toute heure du jour et de la nuit et ne devra jamais être encombrée et aucun véhicule ne devra y stationner.

Un portail pour voitures à l'extrémité de la rampe d'accès assurera la sécurité des parcs de stationnements.

#### **B – Servitude réciproque de circulation en sous-sols**

< Ar JR

Fonds concernés – désignation :

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :  
 Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m<sup>2</sup> lot 17A  
 Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m<sup>2</sup> lot 17B  
 Section SB numéro 200 d'une superficie de 1.103 m<sup>2</sup> lot 17C  
 Section SB numéro 201 d'une superficie de 36 m<sup>2</sup>

Propriétaire des fonds concernés :

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

Effet relatif :

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

Nature de la servitude :

A titre de servitude réciproque réelle et perpétuelle est constitué à titre gratuit un droit de passage pour piétons et véhicules pour l'accès et la libre circulation des personnes et des véhicules dans les parkings situés aux niveaux R-1 et R-2.

En conséquence chacun des fonds désigné supra sera donc considéré à la fois fonds servant et fonds dominant.

La servitude ainsi constituée pourra être exercée pour l'accès par les services de sécurité et de secours et pour assurer l'entretien des locaux techniques.

Les passages à pieds, voies de circulations des véhicules, issues de secours ne devront jamais être encombrés et aucun véhicule ne devra stationner durablement sur les voies de circulation.

C – Dispositions communes

Hors phase chantier, les dépenses d'entretien du portail d'accès sur voie publique avec ses installations, en ce compris les dépenses d'électricité pour son fonctionnement, les dépenses d'entretien de la rampe d'accès et des aires de circulations, y compris les frais d'éclairage (sauf comptage particulier), les dépenses d'entretien et de fonctionnement des installations de ventilation, pompe de relevage, séparateur hydrocarbure, tous les frais de réparation et de remplacement éventuels des équipements précités, et ultérieurement tous travaux et équipements qui seraient nécessaires à l'exercice de la servitude, incomberont aux utilisateurs proportionnellement au nombre de places de stationnements desservies.

Après achèvement des travaux la gestion et l'entretien sera confié à l'Union des Syndicats de Copropriétés dont il a été parlé supra.

Précision étant ici faite que :

- les éventuels locaux vélos, locaux d'entretien des ordures ménagères, locaux communs qui pourraient se trouver dans les sous-sols seront gérés par le syndicat de la copropriété dans l'assiette foncière de laquelle ils se trouvent.

- les issues de secours, bien que pouvant être d'une utilisation commune aux trois programmes seront gérées par le syndicat de la copropriété dans l'assiette foncière de laquelle elles se trouveront.

### 2.1.2 SERVITUDE RECIPROQUE DE PASSAGE POUR L'ENTRETIEN

#### Fonds concernés – désignation :

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :  
 Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m<sup>2</sup> lot 17A  
 Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m<sup>2</sup> lot 17B  
 Section SB numéro 200 d'une superficie de 1.103 m<sup>2</sup> lot 17C  
 Section SB numéro 201 pour une superficie de 36 m<sup>2</sup>

#### Propriétaire des fonds concernés :

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

#### Effet relatif :

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

#### Nature de la servitude :

A titre de servitude réciproque réelle et perpétuelle, est constitué un droit d'accès et de passage pour l'entretien et l'arrosage des espaces extérieurs libres et/ou verts au niveau RDC. Ce droit d'accès profitera à toutes personnes chargées par les propriétaires successifs et l'Union des Syndicats de cet entretien et arrosage.

Sont exclus de ce droit d'accès et de passage les jardins et/ou terrasses à jouissance privative.

Cette servitude figure en "hachuré vert" sur le plan 9 (niveau RDC) ci-annexé.

La gestion et l'entretien de cet espace extérieur (jardin contemplatif), de ses aménagements, de son éclairage, de son arrosage, de ses accès, incomberont à l'Union des Syndicats de Copropriétés. Les dépenses seront réparties au prorata de la surface hors œuvre nette (SHON) bâtie de chaque LOT.

La gestion et l'entretien du complexe « étanchéité » de la dalle située sous tout ou partie de cet espace extérieur restera à la charge exclusive des propriétaires respectifs des fonds concernés.

### 2.1.3 SERVITUDES DE VUES

L'implantation des constructions à l'intérieur de l'LOT 17 implique que des ouvertures soient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

En conséquence les propriétaires des LOTS devront supporter les vues droites ou obliques inhérentes à cette implantation.

#### **Première servitude**

##### Fonds servant

Commune de MONTPELLIER, parcelle cadastrée :  
 Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m<sup>2</sup> lot 17B

##### Fonds dominant

Commune de MONTPELLIER, parcelle cadastrée :

1 A SR

Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m<sup>2</sup> lot 17A

Propriétaire des fonds servant et dominant

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

Effet relatif :

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

Nature de la servitude :

Servitude réelle et perpétuelle de vue droite. Des fenêtres et ouvertures pourront être pratiquées sur le mur donnant vue sur le fonds voisin, dès lors que ces fenêtres et ouvertures figureront dans les plans joints aux arrêtés de permis de construire.

Cette servitude figure en "jaune" sur le plan 10 (niveau RDC) ci-annexé.

**Deuxième servitude**

Fonds servant

Commune de MONTPELLIER, parcelle cadastrée :  
Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m<sup>2</sup> lot 17A

Fonds dominant

Commune de MONTPELLIER, parcelle cadastrée :  
Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m<sup>2</sup> lot 17B

Propriétaire des fonds servant et dominant

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

Effet relatif :

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

Nature de la servitude :

Servitude réelle et perpétuelle de vue oblique. Des fenêtres et ouvertures pourront être pratiquées sur le mur donnant vue sur le fonds voisin, dès lors que ces fenêtres et ouvertures figureront dans les plans joints aux arrêtés de permis de construire.

Cette servitude figure en "bleu" sur le plan 10 (niveau RDC) ci-annexé.

### **Troisième servitude**

#### Fonds servant

Commune de MONTPELLIER, parcelle cadastrée :  
Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m<sup>2</sup> lot 17B

#### Fonds dominant

Commune de MONTPELLIER, parcelle cadastrée :  
Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m<sup>2</sup> lot 17A

#### Propriétaire des fonds servant et dominant

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

#### Effet relatif :

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

#### Nature de la servitude :

Servitude réelle et perpétuelle de vue droite. Des fenêtres et ouvertures pourront être pratiquées sur le mur donnant vue sur le fonds voisin, dès lors que ces fenêtres et ouvertures figureront dans les plans joints aux arrêtés de permis de construire.

Cette servitude figure en "vert" sur le plan 10 (niveau RDC) ci-annexé.

### **2.1.4 SERVITUDE DE PASSAGE DU RESEAU URBAIN DE CHALEUR ET DE FROID ET D'ENTRETIEN**

#### **A – Servitude de passage réseaux**

#### Fonds servant

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :  
Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m<sup>2</sup> lot 17A  
Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m<sup>2</sup> lot 17B

#### Propriétaire du fonds servant

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

#### Fonds dominant

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :  
Section SB numéro 195 d'une superficie de 6.620 m<sup>2</sup>  
Section SB numéro 197 d'une superficie de 10.993 m<sup>2</sup>  
Section SB numéro 200 d'une superficie de 1.103 m<sup>2</sup> lot 17C  
Section SB numéro 201 d'une superficie de 36 m<sup>2</sup>

#### Propriétaire du fonds dominant

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

1 A SR

Effet relatif des fonds servant et dominant

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

Nature de la servitude :

Servitude réelle et perpétuelle de passage du réseau urbain de chaleur et de froid.

Les constructions à édifier sur les différents LOTS de l'ILOT 17 doivent être raccordées au réseau urbain de chaleur et de froid (RMCF).

Conformément aux dispositions du cahier des prescriptions techniques, poste de livraison, les canalisations d'alimentation resteront la propriété de l'aménageur, la SERM, et ultérieurement de la collectivité.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, il est constitué un droit de passage perpétuel au niveau R-1 des canalisations et réseaux nécessaires à l'alimentation des différentes constructions de l'ILOT 17.

L'implantation des réseaux aura lieu selon les règles de l'art et les normes actuellement en vigueur.

L'emprise de cette servitude figure en "gros traits pointillés vert" sur le plan 11 (niveau R-1) ci-annexé.

L'entretien de ces canalisations sera supporté exclusivement par la collectivité publique ou le service concessionnaire en charge de cet équipement.

Les dépenses d'entretien et de réparation des locaux techniques seront réparties au prorata de la surface hors œuvre nette (SHON) bâtie de l'ensemble des constructions de l'ILOT 17.

L'Union des Syndicats sera chargée de la mise en recouvrement de ces frais et de leur répartition.

**B – Servitude de passage pour l'entretien**Fonds servant

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :

Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m<sup>2</sup> lot 17A

Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m<sup>2</sup> lot 17B

Section SB numéro 200 d'une superficie de 1.103 m<sup>2</sup> lot 17C

Section SB numéro 201 d'une superficie de 36 m<sup>2</sup>

Propriétaire du fonds servant

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

Fonds dominant

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :

Section SB numéro 195 d'une superficie de 6.620 m<sup>2</sup>

Section SB numéro 197 d'une superficie de 10.993 m<sup>2</sup>

Propriétaire du fonds dominant

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM



Effet relatif des fonds servant et dominant

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

Nature de la servitude :

La servitude constituée au paragraphe A qui précède emporte nécessairement l'obligation pour les propriétaires du fonds servant de laisser les libres accès et circulation aux personnes mandatées par l'aménageur et ultérieurement par la collectivité pour effectuer la surveillance, l'entretien, la réparation, et s'il y a lieu le remplacement de ce réseau.

Les propriétaires successifs du LOT 17A seront tenus de mettre à la disposition de l'aménageur puis ultérieurement de la collectivité sans frais pour ces derniers, dès l'achèvement des travaux, un dispositif d'accès au sous-sol.

Pour satisfaire aux dispositions de L'ARTICLE III DU CHAPITRE II (DESCRIPTIONS TECHNIQUES) DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, POSTE DE LIVRAISON, une clé d'accès au local sous-station et au local technique sera remise gratuitement par les propriétaires respectifs des LOTS 17A et 17B, dès l'achèvement des travaux, pour les opérations d'entretien et de contrôle effectuées par le personnel mandaté par l'aménageur et ultérieurement par la collectivité ; le modèle de clé de la porte de la sous-station et du local technique devra être agréé par la SERM.

L'emprise de la servitude de passage et de circulation en sous-sol pour l'entretien figure en traits "hachuré jaune" sur le plan 11 (niveau R-1) et sur le plan 12 (niveau RDC).

**2.1.5 SERVITUDE RECIPROQUE POUR TOUS LES RESEAUX**Fonds concernés – désignation :

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :  
 Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m2 lot 17A  
 Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m2 lot 17B  
 Section SB numéro 200 d'une superficie de 1.103 m2 lot 17C  
 Section SB numéro 201 d'une superficie de 36 m2

Propriétaire des fonds concernés :

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

Effet relatif :

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26

T h SR

septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

Nature de la servitude :

A titre de servitude réciproque réelle et perpétuelle est constitué à titre gratuit un droit de passage des réseaux aux niveaux R-2, R-1 et RDC, quelle que soit la nature de ces réseaux. Chaque fonds sera donc considéré à la fois fonds servant et fonds dominant.

Ce droit profitera aux propriétaires successifs des fonds concernés.

Cette servitude emporte nécessairement pour chacun des propriétaires des fonds concernés, l'obligation de laisser le libre accès aux personnes mandatées pour effectuer la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement éventuel des canalisations, gaines, coffres, quels qu'ils soient et en quelque endroit qu'ils se trouvent.

Hors phase chantier, l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel de canalisations, gaines et réseaux (hors réseau RMCF), et de leurs organes annexes, incombera, sauf cas de malveillance, aux propriétaires des fonds concernés au prorata de la SHON des bâtiments édifiés sur chacun d'eux.

L'Union des Syndicats sera chargée de la mise en recouvrement de ces frais et de leur répartition.

Cette servitude figure en "jaune" sur les plans 13 (niveau R-2), 14 (niveau R-1) et 15 (niveau RDC) ci-annexés.

**2.1.6 SERVITUDE RECIPROQUE DE VENTILATION DES PARCS DE STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL**

Fonds concernés – désignation :

Commune de MONTPELLIER, parcelles cadastrées :

Section SB numéro 198 d'une superficie de 1.121 m <sup>2</sup>	lot 17A
Section SB numéro 199 d'une superficie de 512 m <sup>2</sup>	lot 17B
Section SB numéro 200 d'une superficie de 1.103 m <sup>2</sup>	lot 17C
Section SB numéro 201 d'une superficie de 36 m <sup>2</sup>	

Propriétaire des fonds concernés :

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM

Effet relatif :

1) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe CAULIER, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 5 et 15 novembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 19 novembre 2010 volume 2010P numéro 17171.

2) Acquisition de la COMMUNE DE MONTPELLIER aux termes d'un acte reçu par Maître Marc PARADIS, notaire à BAILLARGUES (Hérault) le 4 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 11 janvier 2010 volume 2010P numéro 409.

3) Acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SODELOC aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 26 septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 31 octobre 2008 volume 2008P numéro 14924.

Nature de la servitude :

A titre de servitude réciproque réelle et perpétuelle est constitué à titre gratuit un droit de passage au travers des niveaux R-1 et R-2 pour les gaines de ventilation des parcs de stationnements en sous-sols, en ce compris gaines, câblages, motorisation, évacuation au niveau RDC, et d'une manière générale tous les équipements et installations nécessaires à son bon fonctionnement.

*Cette servitude emporte nécessairement une servitude d'accès et de passage pour l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel de tout élément de la ventilation.*

*Chaque fonds sera donc considéré à la fois fonds servant et fonds dominant. Ce droit profitera aux propriétaires successifs des fonds concernés.*

*Hors phase chantier, l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel de l'équipement ventilation ou de l'un de ses éléments, incombera, sauf cas de malveillance, aux propriétaires des fonds concernés au prorata du nombre de place de stationnement desservies*

*L'Union des Syndicats sera chargée de la mise en recouvrement de ces frais et de leur répartition.*

## **2.2 – EVALUATION DES SERVITUDES – ABSENCE D'INDEMNITE**

*Chacune des servitudes constituées a lieu à titre gratuit sans indemnité.*

*Pour la perception du salaire du Conservateur des Hypothèques, chaque servitude constituée est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00)."*

## **V – UNION DE SYNDICATS**

La gestion des parties, ouvrages et équipements communs ou d'intérêt collectif, dépendant du groupe d'immeubles constitué, sur l'îlot 17 de la ZAC, par les résidences NOUVELLE LIGNE, PINK GARDEN et EQUINOXE, et le respect des obligations qui en résultent nécessitent la création d'un organe de gestion collective.

Demeurera annexé aux présentes le projet des statuts de l'UNION DE SYNDICATS dénommée « **UNION DES SYNDICATS PARC MARIANNE ILOT 17** », approuvés par chacun des promoteurs BOUYGUES IMMOBILIER, KAUFMAN AND BROAD et ARCADE (SFHE) réalisant lesdites copropriété, lors de leur acquisition foncière pour valoir adhésion aux dits statuts.

Cette Union de Syndicats existera entre les propriétaires des résidences NOUVELLE LIGNE, PINK GARDEN et EQUINOXE pour autant qu'il existe deux propriétaires différents (autres que l'aménageur et le Domaine Public).

Tout propriétaire de lot compris dans une de ces copropriétés sera tenu de régler selon les modalités qui seront fixées par les statuts de cet organe de gestion une quote-part des dépenses d'utilisation et d'entretien des réseaux, ouvrages et équipements à usage commun et/ou d'intérêt collectif.

Il est ici rappelé que l'UNION a pour objet :

*"La gestion et l'entretien des sous-sols, des installations, ouvrages et éléments d'équipement communs du JARDIN COLLECTIF du lot 17, soit les lots 17A 17B et 17C (composé des copropriétés, sociétés et propriétaires., membres de l'Union), avec leurs aménagements, portail et rampe d'accès, circulations, ouvrages, plantations, mobilier urbain, jardinières, passages et circulations piétonnes, grilles de fermeture, ses installations d'éclairage et d'arrosage, dispositifs d'alimentation, de comptage et d'évacuation des eaux d'arrosage et pluviales, dispositifs d'alimentation et de comptage électriques, ensemble gaines, réseaux, conduits correspondants, contrôle d'accès et d'une manière générale les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement et à l'utilisation de tous les équipements communs ou d'intérêt collectif tant du sous-sol que du JARDIN COLLECTIF.*

*La surveillance générale du sous-sol et du JARDIN COLLECTIF pour la bonne jouissance des propriétaires et copropriétaires de l'ILOT, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Union.*

*L'Union est également habilitée à poursuivre la réalisation de tous autres ouvrages, installations ou éléments d'équipement commun dont elle pourra être propriétaire, ainsi qu'à fournir à ses membres toutes prestations relevant de leurs intérêts communs et entrant dans son objet."*

Une copie du projet des statuts de l'Union de Syndicats sera remise à chaque acquéreur d'un lot de copropriété, préalablement à la signature de son acte d'acquisition.

↑ AL SR

## VI - DECLARATIONS

Le COMPARANT déclare :

- exacts les renseignements portés plus haut sur l'identité de L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ et sur la désignation, l'origine de propriété, la situation administrative et à l'égard de toutes servitudes. et de l'IMMEUBLE ;

- qu'il n'existe aucune obstacle ni aucun empêchement au placement de l'immeuble dans le statut de la copropriété.

**CELA EXPOSE, le COMPARANT a établi ainsi qu'il suit l'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION et le RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ** faisant l'objet des présentes.

### PREMIERE PARTIE - OBJET DE L'ACTE

Le présent acte a pour objet :

1°) De dresser l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE, conformément à l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, modifié par le décret du 7 janvier 1959, portant application du décret du 4 janvier 1955, ensemble :

- établir la désignation de l'IMMEUBLE faisant l'objet du présent acte dans son état futur d'achèvement,
- établir la division dudit IMMEUBLE par lots et la désignation de ces lots,
- dresser l'état descriptif, le résumer dans un tableau récapitulatif.

2°) D'établir le règlement de copropriété de l'IMMEUBLE, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, avec pour but en particulier :

- de déterminer les parties communes de l'IMMEUBLE qui seront affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires, tant sur les biens qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
- d'organiser l'administration de l'IMMEUBLE ;
- de préciser les conditions d'améliorations de l'IMMEUBLE, de son assurance et de sa reconstruction en cas de sinistre, ainsi que les règles applicables en cas de contestations ou litiges.

### DEUXIEME PARTIE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

#### CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Les présentes s'appliquent à un IMMEUBLE à construire dénommé « NOUVELLE LIGNE » dont l'assiette foncière est situé à MONTPELLIER (HÉRAULT), ZAC PORT MARIANNE JACQUES COEUR EXTENSION, ILOT 17A, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
SB	198	Rue Ray Charles	0ha 11a 21ca

**TEL ET AINSI** que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

## PLANS

Sont demeurés annexés aux présentes après mention :

- un plan de masse ;
- un plan du sous-sol R-2,
- un plan du sous-sol R-1,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan du R+1,
- un plan du R+2,
- un plan du R+3,
- un plan du R+4,
- un plan du R+5,
- un plan du R+6,
- un plan du R+7,
- un plan du R+8.

Ces plans ont été établis par le Cabinet B3R, géomètre-expert, à LATTES, 2 Plan du Néga.

## CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sera divisé en 120 lots numérotés de 1 à 120.

La désignation des lots comporte pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes générales de l'IMMEUBLE.

Cette quote-part est exprimée en dix millièmes (10.000èmes) (colonne A)

Observation est ici faite que les numéros de lots, sous la réserve ci-après exprimée, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans et tableaux ci-annexés, à l'exclusion de toute autre, et notamment de tout numérotage pouvant être apposés sur les plans de vente ou documents de commercialisation, et ultérieurement sur les portes des différents locaux.

### DESIGNATION DES LOTS

**Lot numéro un (1) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le numéro 39A sur le plan d'architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux (2) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le numéro 38A sur le plan architecte,

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trois (3) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 37A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4) :**

4                      A    SR

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 3A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinq (5) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 34A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro six (6) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 33A sur le plan architecté.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 32A sur le plan architecte.

Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 31A sur le plan architecte.

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 30A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix (10) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 29A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro onze (11) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 28A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro douze (12) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 27A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize (13) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 54A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatorze (14) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 55A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quinze (15) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 56A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 57A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix sept (17) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 58A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix huit (18) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 59A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

↑      h      sk

**Lot numéro dix neuf (19) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 60A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt (20) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 61A sur le plan architecte.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 53A sur le plan architecte.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt deux (22) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 52A sur le plan architecte.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt trois (23) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 51A sur le plan architecte.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt quatre (24) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 50A sur le plan architecte.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 49A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt six (26) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 48A sur le plan architecte.



Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt sept (27) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 41A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt huit (28) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 42A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt neuf (29) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 43A sur le plan architecte.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 44A sur le plan architecte.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 45A sur le plan architecte.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente deux (32) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 46A sur le plan architecte.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente trois (33) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 47A sur le plan architecte.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

5  
Ar Sr

**Lot numéro trente quatre (34) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -2 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 40A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente cinq (35) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 12A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente six (36) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 11A sur le plan architecte.

Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente sept (37) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 10A sur le plan architecte.

Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente huit (38) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 9A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 7A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante (40) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 6A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 5A sur le plan architecte.

Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante deux (42) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 36A sur le plan architecte.

Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante trois (43) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 35A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante quatre (44) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 2A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante cinq (45) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 1A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante six (46) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 24A sur le plan architecte.

Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante sept (47) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 21A sur le plan architecte.

Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante huit (48) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 22A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

1  
A SR

**Lot numéro quarante neuf (49) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 23A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante (50) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 8A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante et un (51) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 25A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante deux (52) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 26A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante trois (53) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 20A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante quatre (54) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 19A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante cinq (55) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 18A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante six (56) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 17A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante sept (57) :**

Un box situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 16A sur le plan architecte.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante huit (58) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 15A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante neuf (59) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 14A sur le plan architecte.

Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante (60) :**

Un garage situé au sous-sol, niveau -1 du bâtiment, entrées A et B, portant le lot numéro 13A sur le plan architecte.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante et un (61) :**

Un appartement avec balcon et loggia situé au rez-de-chaussée du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.0.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 63,57 m<sup>2</sup>.

Et les cent trente huit /dix millièmes (138 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante deux (62) :**

Un appartement avec loggia situé au rez-de-chaussée du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.0.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 41,84 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt seize /dix millièmes (96 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante trois (63) :**

Un appartement avec loggia situé au rez-de-chaussée du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.0.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux

1

A SR

chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 60,94 m<sup>2</sup>.

Et les cent quarante neuf /dix millièmes (149 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante quatre (64) :**

Un appartement avec loggia situé au rez-de-chaussée du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.0.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 51,60 m<sup>2</sup>.

Et les cent six /dix millièmes (106 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante cinq (65) :**

Un appartement avec loggia situé au rez-de-chaussée du bâtiment, entrée B portant le numéro B.0.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 40,80 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt dix /dix millièmes (90 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante six (66) :**

Un appartement avec loggia situé au rez-de-chaussée du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.0.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 43,31m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt quinze /dix millièmes (95 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante sept (67) :**

Un appartement avec balcon et loggia situé au rez-de-chaussée du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.0.4 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 63,05 m<sup>2</sup>.

Et les cent trente neuf /dix millièmes (139 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante huit (68) :**

Un appartement avec loggia situé au rez-de-chaussée du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.0.5 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 38,90 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt un /dix millièmes (81 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante neuf (69) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 1 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.1.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux

chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 63,83 m<sup>2</sup>.

Et les cent quarante quatre /dix millièmes (144 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante dix (70) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 1 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.1.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 57,64 m<sup>2</sup>.

Et les cent quarante /dix millièmes (140 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante et onze (71) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 1 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.1.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 60,24m<sup>2</sup>.

Et les cent cinquante neuf /dix millièmes (159 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante douze (72) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 1 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.1.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 41,97m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt quatorze /dix millièmes (94 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante treize (73) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 1 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.1.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 43,92m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt dix huit /dix millièmes (98 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante quatorze (74) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 1 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.1.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 64,21m<sup>2</sup>.

Et les cent quarante cinq /dix millièmes (145 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante quinze (75) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 1 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.1.4 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une

1  
A SR

chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 52,07m<sup>2</sup>.

Et les cent quinze /dix millièmes (115 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante seize (76) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 1 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.1.5 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 64,11m<sup>2</sup>.

Et les cent quarante trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante dix sept (77) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 1 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.1.6 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 37,01m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt deux /dix millièmes (82 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante dix huit (78) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 2 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.2.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 63,83m<sup>2</sup>.

Et les cent cinquante quatre /dix millièmes (154 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante dix neuf (79) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 2 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.2.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 57,64 m<sup>2</sup>.

Et les cent quarante six /dix millièmes (146 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt (80) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 2 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.2.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 61,24 m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante dix sept /dix millièmes (177 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt un (81) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 2 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.2.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une



chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 41,97 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt dix neuf /dix millièmes (99 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt deux (82) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 2 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B 2.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 43,92 m<sup>2</sup>.

Et les cent quatre /dix millièmes (104 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt trois (83) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 2 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B 2.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 64,21m<sup>2</sup>.

Et les cent cinquante cinq /dix millièmes (155 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt quatre (84) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 2 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.2.4 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 52,07 m<sup>2</sup>.

Et les cent vingt cinq /dix millièmes (125 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt cinq (85) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 2 du bâtiment , entrée B, portant le numéro B.2.5 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 64,11m<sup>2</sup>.

Et les cent cinquante huit /dix millièmes (158 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt six (86) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 2 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.2.6 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 37,01m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt neuf /dix millièmes (89 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt sept (87) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 3 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.3.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux

Ar SR

chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 63,83 m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt huit (88) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 3 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.3.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un w, pour une surface habitable de 57,64 m<sup>2</sup>.

Et les cent cinquante trois /dix millièmes (153 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt neuf (89) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 3 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.3.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 60,24 m<sup>2</sup>.

Et les cent quatre-vingt trois /dix millièmes (183 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt dix (90) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 3 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B 3 .1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 41,97 m<sup>2</sup>.

Et les cent quatre /dix millièmes (104 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt onze (91) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 3 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.3.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 43,92 m<sup>2</sup>.

Et les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt douze (92) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 3 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.3.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 64,21m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante trois /dix millièmes (163 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt treize (93) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 3 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.3.4 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une

chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 52,07m<sup>2</sup>.

Et les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt quatorze (94) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 3 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.3.5 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 64,11 m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante six /dix millièmes (166 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt quinze (95) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 3 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.3.6 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 37,01m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt quatorze /dix millièmes (94 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt seize (96) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 4 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.4.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 63,84 m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante six /dix millièmes (166 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt dix sept (97) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 4 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.4.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 57,64m<sup>2</sup>.

Et les cent cinquante huit /dix millièmes (158 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt dix huit (98) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 4 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.4.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 61,26 m<sup>2</sup>.

Et les cent quatre-vingt onze /dix millièmes (191 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt dix neuf (99) :**

A

A SR

Un appartement avec balcon situé au niveau 4, entrée B, portant le numéro B.4.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, trois chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 90,61m<sup>2</sup>.

Et les deux cent quarante six /dix millièmes (246 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent (100) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 4 du bâtiment, entrée B portant le numéro B.4.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains; un wc, pour une surface habitable de 62,33 m<sup>2</sup>.

Et les cent cinquante neuf /dix millièmes (159 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent un (101) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 4 du bâtiment, entrée B portant le numéro B 4.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 64,20 m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante sept /dix millièmes (167 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent deux (102) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 4 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B 4.4 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 52,04m<sup>2</sup>.

Et les cent trente cinq /dix millièmes (135 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent trois (103) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 4 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.4.5 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une salle de bains avec un wc, un rangement pour une surface habitable de 36,43 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt treize /dix millièmes (93 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre (104) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 5 du bâtiment , entrée A, portant le numéro A.5.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 63,84m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinq (105) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 5 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.5.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux

chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 57,64m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent six (106) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 5 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.5.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 61,26m<sup>2</sup>.

Et les cent quatre-vingt dix sept /dix millièmes (197 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent sept (107) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 5 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B 5.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, trois chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 90,61m<sup>2</sup>.

Et les deux cent cinquante deux /dix millièmes (252 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent huit (108) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 5 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.5.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 62,33m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante quatre /dix millièmes (164 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent neuf (109) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 5 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.5.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 64,20m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante douze /dix millièmes (172 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix (110) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 5 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.5.4 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 52,04 m<sup>2</sup>.

Et les cent trente neuf /dix millièmes (139 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent onze (111) :**

f A Sa

Un appartement avec balcon situé au niveau 5 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B 5.5 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, une salle de bains avec un wc, pour une surface habitable de 36,43m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt quinze /dix millièmes (95 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent douze (112) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 6 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.6.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 63,83m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante quatorze /dix millièmes (174 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent treize (113) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 6 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.6.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 57,64m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante cinq /dix millièmes (165 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatorze (114) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 6 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.6.3 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 60,51m<sup>2</sup>.

Et les cent quatre-vingt dix huit /dix millièmes (198 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quinze (115) :**

Un appartement avec terrasse situé au niveau 6 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.6.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, quatre chambres, un dégagement, une salle de bains, une salle d'eau, un wc, pour une surface habitable de 125,53 m<sup>2</sup>.

Et les quatre cent soixante huit /dix millièmes (468 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent seize (116) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 6 du bâtiment, entrée B, portant le numéro B.6.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 64,21m<sup>2</sup>.

Et les cent soixante quinze /dix millièmes (175 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix sept (117) :**

Un appartement avec terrasse et balcon situé au niveau 7 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.7.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, quatre chambres, un dégagement, une salle de bains, une salle d'eau, un wc, pour une surface habitable de 108,15m<sup>2</sup>.

Et les trois cent trente cinq /dix millièmes (335 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix huit (118) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 7 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.7.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 74,90 m<sup>2</sup>.

Et les deux cent quarante deux /dix millièmes (242 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix neuf (119) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 8 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.8.1 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, trois chambres, un dégagement, un dressing, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 91,33m<sup>2</sup>.

Et les deux cent soixante deux /dix millièmes (262 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt (120) :**

Un appartement avec balcon situé au niveau 8 du bâtiment, entrée A, portant le numéro A.8.2 sur le plan d'architecte, composé de : un séjour/cuisine, trois chambres, un dégagement, une salle de bains, un wc, pour une surface habitable de 75,88 m<sup>2</sup>.

Et les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi, qui demeurera annexé aux présentes après mention, ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

N° des lots	Escalier	Etage	Nature du lot	Parties communes générales
1	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
2	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
3	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
4	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
5	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
6	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
7	A/B	R-2	Un box	8 / 10000
8	A/B	R-2	Un garage	15 / 10000

1

Ar SR

9	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
10	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
11	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
12	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
13	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
14	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
15	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
16	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
17	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
18	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
19	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
20	A/B	R-2	Un garage	10 / 10000
21	A/B	R-2	Un box	6 / 10000
22	A/B	R-2	Un box	6 / 10000
23	A/B	R-2	Un box	6 / 10000
24	A/B	R-2	Un box	6 / 10000
25	A/B	R-2	Un box	7 / 10000
26	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
27	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
28	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
29	A/B	R-2	Un box	6 / 10000
30	A/B	R-2	Un box	6 / 10000
31	A/B	R-2	Un box	6 / 10000
32	A/B	R-2	Un box	6 / 10000
33	A/B	R-2	Un box	6 / 10000
34	A/B	R-2	Un garage	11 / 10000
35	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
36	A/B	R-1	Un garage	12 / 10000
37	A/B	R-1	Un garage	12 / 10000
38	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
39	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
40	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
41	A/B	R-1	Un box	8 / 10000
42	A/B	R-1	Un garage	16 / 10000
43	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
44	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
45	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
46	A/B	R-1	Un box	8 / 10000
47	A/B	R-1	Un garage	12 / 10000
48	A/B	R-1	Un box	7 / 10000
49	A/B	R-1	Un box	7 / 10000
50	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
51	A/B	R-1	Un box	7 / 10000
52	A/B	R-1	Un box	7 / 10000
53	A/B	R-1	Un box	7 / 10000
54	A/B	R-1	Un box	7 / 10000
55	A/B	R-1	Un box	7 / 10000
56	A/B	R-1	Un box	7 / 10000
57	A/B	R-1	Un box	7 / 10000
58	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
59	A/B	R-1	Un garage	12 / 10000
60	A/B	R-1	Un garage	11 / 10000
61	A	RDC	Un appartement	138 / 10000
62	A	RDC	Un appartement	96 / 10000
63	A	RDC	Un appartement	149 / 10000
64	B	RDC	Un appartement	106 / 10000
65	B	RDC	Un appartement	90 / 10000



66	B	RDC	Un appartement	95 / 10000
67	B	RDC	Un appartement	139 / 10000
68	B	RDC	Un appartement	81 / 10000
69	A	R+1	Un appartement	144 / 10000
70	A	R+1	Un appartement	140 / 10000
71	A	R+1	Un appartement	159 / 10000
72	B	R+1	Un appartement	94 / 10000
73	B	R+1	Un appartement	98 / 10000
74	B	R+1	Un appartement	145 / 10000
75	B	R+1	Un appartement	115 / 10000
76	B	R+1	Un appartement	143 / 10000
77	B	R+1	Un appartement	82 / 10000
78	A	R+2	Un appartement	154 / 10000
79	A	R+2	Un appartement	146 / 10000
80	A	R+2	Un appartement	177 / 10000
81	B	R+2	Un appartement	99 / 10000
82	B	R+2	Un appartement	104 / 10000
83	B	R+2	Un appartement	155 / 10000
84	B	R+2	Un appartement	125 / 10000
85	B	R+2	Un appartement	158 / 10000
86	B	R+2	Un appartement	89 / 10000
87	A	R+3	Un appartement	162 / 10000
88	A	R+3	Un appartement	153 / 10000
89	A	R+3	Un appartement	183 / 10000
90	B	R+3	Un appartement	104 / 10000
91	B	R+3	Un appartement	109 / 10000
92	B	R+3	Un appartement	163 / 10000
93	B	R+3	Un appartement	131 / 10000
94	B	R+3	Un appartement	166 / 10000
95	B	R+3	Un appartement	94 / 10000
96	A	R+4	Un appartement	166 / 10000
97	A	R+4	Un appartement	158 / 10000
98	A	R+4	Un appartement	191 / 10000
99	B	R+4	Un appartement	246 / 10000
100	B	R+4	Un appartement	159 / 10000
101	B	R+4	Un appartement	167 / 10000
102	B	R+4	Un appartement	135 / 10000
103	B	R+4	Un appartement	93 / 10000
104	A	R+5	Un appartement	171 / 10000
105	A	R+5	Un appartement	162 / 10000
106	A	R+5	Un appartement	197 / 10000
107	B	R+5	Un appartement	252 / 10000
108	B	R+5	Un appartement	164 / 10000
109	B	R+5	Un appartement	172 / 10000
110	B	R+5	Un appartement	139 / 10000
111	B	R+5	Un appartement	95 / 10000
112	A	R+6	Un appartement	174 / 10000
113	A	R+6	Un appartement	165 / 10000
114	A	R+6	Un appartement	198 / 10000
115	B	R+6	Un appartement	468 / 10000
116	B	R+6	Un appartement	175 / 10000
117	A	R+7	Un appartement	335 / 10000
118	A	R+7	Un appartement	242 / 10000
119	A	R+8	Un appartement	262 / 10000
120	A	R+8	Un appartement	250 / 10000

5

A SR

### TROISIÈME PARTIE – RÈGLEMENT DE COPROPRIETE

Le plan de la troisième partie du présent acte est le suivant :

-	Chapitre I – Distinction entre parties communes parties
privatives	
-	Chapitre II - Conditions d'usage de l'immeuble
-	Chapitre III - Obligations des copropriétaires
-	Chapitre IV – Mutations de propriété et de jouissance.
Constitution de droits réels	
-	Chapitre V – Organisation de l'immeuble
-	Chapitre VI – Assurances
-	Chapitre VII – Acquisitions, aliénations, travaux immobiliers
-	Chapitre VIII – Equilibre financier du syndicat, copropriétés
en difficultés	
-	Chapitre IX – Dispositions diverses et de clôture

#### CHAPITRE I - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

##### SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division qui précède.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées en fonction des éléments matériels suivants :

**Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (loggia, balcon, terrasse, etc...) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent du document établi par le Cabinet B3R, joint et annexé au présent acte avec lequel ils forment partie intégrante.**

En conséquence, ledit état sera compris dans toute copie, authentique, exécutoire ou simple, qui sera délivrée.

Les énumérations qui suivent sont énonciatives et non limitatives.

##### Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et non construites de l'immeuble,
- Le bénéfice des servitudes actives au profit du fonds de l'immeuble à l'encontre du ou des fonds riverains, s'il en existe.
- La charge des servitudes passives à l'encontre du fonds de l'immeuble au profit du ou des fonds riverains, s'il en existe.

- Les couvertures du bâtiment et tous leurs accessoires ou annexes accessibles ou non accessibles.
- Les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble, notamment, les piliers, poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente, le gros œuvre
  - Le gros œuvre des loggias, terrasses et balcons leurs étanchéités, à l'exclusion de leur revêtement.
  - Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
  - Les souches de cheminée, le cas échéant,
  - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.
  - Les conduits de tout à l'égout, les gaines et branchements d'égout.
  - La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs, stations de relevage desservant l'ensemble immobilier, le tout s'il existe de tels éléments.
  - Les compteurs généraux d'eau, d'électricité et de gaz,
  - Les locaux communs tels que :
    - Local technique,
    - Locaux vélos,
    - Local sous-station,
  - Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
  - Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées, le tout à l'exclusion des raccordements et des canalisations particulières à chacun des bâtiments,
  - Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude, de conduit de fumée et de fournitures d'ECS, ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, dont la gestion sera gérée dans le cadre de la copropriété ainsi qu'il est précisé ci-après, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

Dans la mesure où les bâtiments forment un ouvrage unique :

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sauf ceux affectés spécialement à un ou plusieurs lots,
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

#### **Accessoires aux parties communes générales**

Sont accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins qui constituent des parties communes générales ;
- Le droit d'affouiller ces espaces.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes générales.

#### **Parties communes spéciales à l'ensemble de la superstructure**

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

( A Jr

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les ascenseurs, leur machinerie et en général, les éléments, installations et leurs accessoires, équipements affectés spécialement leur fonctionnement
- Les halls, les cages d'escaliers et cage d'ascenseur, ainsi que tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives).
- Les locaux poubelles
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- portillon, digicode et vidéophone donnant sur la voie publique, le cas échéant.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires du bâtiment considéré comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chaque lot.

#### **Accessoires aux parties communes spéciales**

Sont accessoires aux parties communes spéciales les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever un bâtiment ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes spéciales.

#### **Parties communes spéciales à l'ensemble sous-sol considéré comme un bâtiment – BATIMENT R-1/R-2**

Elles comprennent :

- Les voies et rampes d'accès de desserte et de circulations véhicules intérieures, de passage(s) piétons ; portail, installations d'ouverture et de fermeture, d'éclairage ; canalisations, conduites, gaines, lignes et réseaux communs qui desserviraient les copropriétés EQUINOXE, NOUVELLE LIGNE et PINK GARDEN ; et d'une manière générale les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement et à l'utilisation de tous les équipements communs ou d'intérêt collectif ; dont la gestion sera gérée dans le cadre de l'UNION DES SYNDICATS PARC MARIANNE ILOT 17 ainsi qu'il est précisé ci-après.

Précision étant ici faite que le portail commun se trouvant à l'entrée de la copropriété NOUVELLE LIGNE ;

Les murs intérieurs, non privatifs, autres que les éventuels murs de refend.

Les peintures ;

Les revêtements de sol ;

Les escaliers de secours ;

Les locaux communs existant à ces niveaux, quand ils ne sont pas à l'usage de tous les copropriétaires ou des copropriétaires d'une cage d'escalier.

Tous les accessoires de ces parties communes, comme les installations d'éclairage et de ventilation ;

Et en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments et installations, de toute nature et leurs accessoires, affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires du sous sol.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chaque lot.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

#### **Indivisibilité.**

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

### **Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent notamment :

- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements de sols ;
- Les plafonds et les parquets à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre qui sont parties communes ;
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores et rideaux roulants, ainsi que leurs accessoires ;
- Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons et terrasses affectés à un usage privatif, et leurs revêtements ;
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines (évier, etc.),
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Les glaces, papiers, tentures et décors ;
- Les portes individuelles de fermeture des garages ;
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,

Le tout s'il en existe, et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que :

- les séparations entre appartements ou d'une manière générale entre deux lots privatifs, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins,
- les loggias, balcons, terrasses accessibles, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes, à l'exclusion toutefois des revêtements

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

## **CHAPITRE II – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

### **SECTION I – DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

Sur le plan du droit privé,

1 A SR

sous réserve des limitations de droit public notamment celles résultant, en l'état actuel des lois et règlements, de première part, du contrôle des changements d'affectation (article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation), de deuxième part, de l'obligation d'obtenir un permis de construire pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination (article L. 421-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme) et, de troisième part, des règles relatives à la police de la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public (L. et R. 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation),

et sans que les appellations données à l'état descriptif et au tableau récapitulatif aux locaux constitutifs des parties privatives en vue de satisfaire aux prescriptions de l'article 71-A-2, alinéas 1 et 5, du décret 55-1350 du 14 octobre 1955 aient un quelconque impact restrictif ou additif, sous l'exception ci-après,

### **L'immeuble est à destination PRINCIPALE d'HABITATION.**

L'état descriptif de division a, en ce qui concerne l'affectation ou la destination de chaque lot, la même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; l'état descriptif de division détermine donc la destination particulière de chaque lot de l'IMMEUBLE, conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965.

Les changements d'affectation de locaux privatifs ne sont autorisés que dans les cas et sous les limites définis au présent règlement ou prévus par la loi, le cas échéant.

L'exercice d'activités libérales dans les appartements ou maisons de ville est toléré, dans les conditions de l'article II.2 ci-après.

## **SECTION II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### **II.1 Principe**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'IMMEUBLE ni porter atteinte à sa destination.

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

### **II.2 Occupation**

Les appartements ou maisons de ville devront être occupés de façon bourgeoise, par des personnes de bonnes vies et mœurs.

La transformation des appartements ou maisons de ville en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Leur utilisation à usage de cabinet pour une profession libérale est toutefois autorisée dans les appartements ou maisons de ville, à titre exclusif ou mixte avec l'habitation, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'IMMEUBLE, le tout sous réserve des autorisations administratives relatives au changement d'affectation des locaux prévues par l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

L'utilisation des appartements ou maisons de ville pour un usage professionnel, bien qu'étant autorisé, sera considérée comme un changement d'usage des parties privatives pouvant donner lieu à une modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipements communs dans les conditions prévues par l'article 25f) de la loi du 10 juillet 1965.

Pendant toute la période de commercialisation de l'IMMEUBLE la société chargée de cette commercialisation pourra affecter un appartement à usage de bureau

de vente ou d'appartement témoin et apposer un panneau publicitaire dans les conditions relatées en fin du présent acte.

### **II.3 Garages, boxes, parkings**

Précision sur la terminologie :

- un **garage** est un emplacement de stationnement comportant une cloison de chaque côté et fermé par une porte ;
- qu'un **box** est un emplacement de stationnement comportant une cloison de chaque côté sans porte ;

Sous la réserve ci-après, les garages, boxes ne pourront servir qu'au stationnement des voitures ou des véhicules à deux roues. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Sous la même réserve, il ne pourra être entreposé dans les garages, box ou caves, une quelconque matière inflammable liquide ou gazeuse, bidons d'essence, bouteille de gaz, ...

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des manœuvres d'entrée et de sortie.

Tout dépôt d'objets quelconques sera sous l'entière responsabilité du propriétaire du lot, sans aucun recours contre quiconque (syndicat des copropriétaires, vendeur, constructeur), au cas d'humidité, infiltration, dégât des eaux, vol, etc.

Les places de parkings constituant des lots privatifs ne pourront servir qu'au stationnement des véhicules automobiles ou des véhicules à deux roues. L'accès aux places pourra être empêché au moyen d'un arceau de protection dont le modèle sera précisé par le syndic, après avis du conseil syndical ; l'installation sera faite aux frais des copropriétaires concernés.

Les propriétaires de boxes en sous-sol pourront les fermer. Cette fermeture sera exécutée à l'aide de porte pour les boxes, dont le format et le système de fermeture devra avoir été agréé en assemblée générale de copropriétaires à la majorité requise par la loi.

### **II.4 Obligation de souffrir le passage des câbles et canalisations et conduits de fluides**

Les copropriétaires devront souffrir le passage, dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit, y compris rez-de-chaussée et sous-sol, des câbles, canalisations, prises d'air et conduits de fluides qui pourront être utiles à la desserte d'éléments d'équipement communs ou à l'usage, en conformité de leur destination, de locaux appartenant à un ou plusieurs autres copropriétaires.

Les propriétaires devront souffrir l'accès de leurs locaux privatifs pour la pose, la vérification, l'entretien ou le remplacement de ces câbles, canalisations et conduits de fluides.

Particulièrement, tout copropriétaire de garage, box ou parking couvert s'il en existe, dans lequel passent ces réseaux et canalisations, devra laisser le libre accès aux sociétés concessionnaires et aux entreprises chargées de leur entretien, réparation et remplacement éventuel.

Enfin, les copropriétaires devront souffrir, dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit, les retombées de béton qui peuvent, de ce fait, diminuer le volume du lot privatif, ainsi que les soffites.

### **II.5 Locations**

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'IMMEUBLE et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

f A SR

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

### **II.6 Harmonie de l'IMMEUBLE**

La conception et l'harmonie générale de l'IMMEUBLE devront être respectées et seront contrôlées par le syndic et l'architecte de l'IMMEUBLE.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des loggias, balcons, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture ou matériaux, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et de protection de fenêtres est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme reçoivent l'agrément préalable de l'architecte de l'opération et/ou de l'architecte coordonnateur avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires et l'obtention de l'autorisation administrative si elle est nécessaire ; cependant, rien ne pourra être entrepris avant l'obtention par l'auteur du placement dans le statut de la copropriété du certificat de conformité de l'IMMEUBLE à édifier.

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

La pose de cache-vue sur les balcons, terrasses ou loggias est interdite.

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

Les balcons, terrasses, et, d'une manière générale, toutes les surfaces ouvertes, ne pourront en aucun cas être fermés au moyen de panneaux fixes ou mobiles, type véranda ou tout autre, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et de l'architecte de l'opération et sans autorisation administrative préalables avec justification du paiement des taxes y afférentes s'il y a lieu

### **II.7 Utilisation des fenêtres, terrasses, balcons, loggias**

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect, à la solidité ou à l'harmonie de L'IMMEUBLE.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations, jardins suspendus, etc).

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

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses, jardins privatifs ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, terrasses, balcons ou loggias. Il est toléré toutefois de le faire dans les parties de l'IMMEUBLE non visibles des voies publiques ou communes.

Toutes précautions devront être prises pour ne pas endommager le revêtement et les relevés d'étanchéité des terrasses, lorsque celles-ci sont étanchées.

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

L'installation d'antennes individuelles ou de paraboles aux fenêtres ou sur les terrasses, loggias ou balcons est interdite.

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

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.



**Plus particulièrement concernant l'étanchéité** : le complexe étanchéité, plots compris, est une partie commune. Les dalles de protection posées sur les plots sont parties privatives. En conséquence, les copropriétaires bénéficiant de la jouissance de terrasses étanchées, devront assurer l'entretien et la réparation desdites dalles de protection. Il ne pourra être entreposé sur ces terrasses, balcons ou loggias, des jardinières, bassins ou autres ouvrages et équipements qui pourraient mettre en péril ou altérer la solidité et l'étanchéité des parties communes.

L'entretien des équipements installés sera assuré par chaque copropriétaire en fonction de l'attribution de ces éléments.

### **II.8 Ventilation mécanique contrôlée**

La ventilation mécanique contrôlée ne doit être arrêtée ni bouchée sous aucun prétexte.

Il est interdit de brancher les hottes aspirantes des cuisines sur la ventilation mécanique contrôlée.

Il est également interdit d'obstruer les grilles d'aération des menuiseries et les bouches d'extraction. Ces bouches et grilles doivent être maintenues en permanence en parfait état de propreté.

### **II.9 Bruits**

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages diurnes ou nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Les résidents subissant les nuisances devront déclarer les faits auprès des services de police et en transmettre un exemplaire au syndic de la copropriété.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes haute-fidélité, des magnétophones, magnétoscopes, DVD, etc ... est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront aux locaux dans lesquels une activité serait exercée, en conformité avec le présent règlement ; les copropriétaires ou occupants devront donc veiller à ce que leur activité ne génère aucun bruit susceptible de gêner l'entourage.

### **II.10 Animaux**

Les chiens, les chats et autres animaux familiers sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes ni y répandre leurs déjections.

La détention d'un animal familier ne devra pas entraîner un trouble anormal pour les autres copropriétaires.

Tout animal dangereux, nuisible, bruyant ou malodorant est interdit.

Conformément aux dispositions de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 9 juillet 1970, il est expressément stipulé que la détention et la présence, tant dans les parties communes que privatives, des chiens de première catégorie au sens de l'article L 211-12 du Code Rural est interdite.

### **II.11 Antennes**

L'installation d'antennes individuelles de radiophonie, de télévision individuelles extérieures et radiocommunication est interdite,

Pour des raisons de sécurité et par souci d'esthétisme, les antennes réseaux et paraboliques extérieures sont interdites. Les éventuelles antennes doivent rester à l'intérieur des logements ou des parties communes et en aucun cas visibles de l'extérieur

T

Ar SR

Le syndicat des copropriétaire prend à sa charge les assurances couvrant le réseau intérieur, l'énergie nécessaire à son fonctionnement

### **II.12 Enseignes - Plaques**

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur les façades de l'IMMEUBLE ou dans la résidence est strictement interdite.

Par dérogation, les personnes exerçant une profession libérale ou de prestations de service pourront apposer dans le hall d'entrée correspondant à leur lot, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où les plaques peuvent être apposées. Toute plaque non conforme devra être enlevée. Ces personnes pourront apposer selon l'usage une plaque professionnelle sur la porte d'entrée de leurs locaux privatifs.

Les propriétaires ou occupants des locaux d'activités pourront placer des enseignes sous réserve de l'avis favorable du syndic et de l'obtention des autorisations administratives préalables, du respect de l'harmonie de l'IMMEUBLE, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants tant de l'IMMEUBLE que des bâtiments voisins.

L'apposition provisoire de panneau indiquant la mise en vente ou en location d'un lot pourra être autorisée par le syndic.

### **II.13 Boîtes aux lettres**

Les boîtes aux lettres sont posées par la REQUERANTE

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes à lettres et interphones sera faite suivant un modèle établi par le syndic.

### **II.14 Réparations et entretien (accès des ouvriers)**

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes et éléments d'équipements communs.

### **II.15 Libre accès**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement au concierge ou gardien, s'il y en a un, ou bien à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

### **II.16 Entretien des canalisations d'eau et robinetterie**

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

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

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

### **II.17 Chauffage – Eau chaude**

Le chauffage est collectif.

Les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement des équipements situés dans les locaux privatifs sont à la charge exclusive de chaque copropriétaire.

L'utilisation des poêles à combustion lente ou à gaz est rigoureusement interdite.

L'introduction dans l'IMMEUBLE ou dans les appartements de bouteille de gaz est aussi rigoureusement interdite.

Les appareils de chauffage dit d'appoint dans les locaux privatifs devront être conformes aux normes en vigueur et leur utilisation comptable avec la conception technique des bâtiments.

Il est ici rappelé que l'immeuble est raccordé au Réseau Montpelliérain de Chaleur dont la SERM est concessionnaire dans le cadre de l'opération PARC MARIANNE.

Obligation est faite aux acquéreurs de souscrire tout abonnement relatif à ces réseaux.

La production d'eau chaude est solaire avec un appoint collectif assuré par le Réseau Montpelliérain de Chaleur.

Les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement des équipements collectifs et notamment les panneaux solaires seront réparties selon la quote-part affecté à chaque lot concerné et tel qu'il résulte du tableau de copropriété.

Cependant, les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement des ballons d'eau chaude situés dans les locaux privatifs, s'il en existe, seront à la charge exclusive de chaque copropriétaire.

### **II.18 Climatisation**

Les copropriétaires pourront installer à leurs frais après obtention par la Société de promotion du certificat de conformité, un appareil de climatisation.

Cet appareil :

- ne pourra en aucun cas être installé en applique en façade,
- devra être implanté sur un balcon, une terrasse, loggia ou patio,
- ne devra pas dépasser la hauteur du garde corps,
- devra être dissimulé par un dispositif à proposer en assemblée générale,
- ne devra pas occasionner de nuisance sonore aux voisins

Les copropriétaires devront prendre en compte les dispositions pour respecter la réglementation phonique et feront leur son affaire personnelle des condensats

Les travaux devront être effectués après obtention, si besoin est, des autorisations administratives nécessaires et exécutés dans le respect des règles de l'art, des normes de sécurité et sous la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour ce type de travaux.

Le propriétaire intéressé devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à l'étanchéité de l'immeuble et sera responsable de tous préjudices qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

Ces travaux nécessitant le percement d'éléments du gros oeuvre devront être préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires aux conditions de majorité requises par la loi du 10 juillet 1965.

### **II.19 Ramonage – dégâts par le feu**

Les conduits de ventilation et les appareils qu'ils desservent devront être entretenus suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'IMMEUBLE qui trouveraient leur origine dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

4 1 12

### **II.20 Surcharge des planchers**

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

### **II.21 Responsabilités**

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

### **II.22 Modifications intérieures des lots**

Chaque copropriétaire pourra modifier, **après obtention du certificat de conformité**, comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son appartement ou lot privatif sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'IMMEUBLE ; il sera responsable de tous affaissements, dégradations et de toute nuisances, particulièrement phoniques, qui se produiraient du fait de ces travaux.

Il est notamment interdit de toucher aux murs porteurs, murs de refends, sans avoir fait réaliser une étude préalable par un bureau d'étude structure dûment habilité

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ses travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du Syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ces travaux intérieurs devront être signalés à l'assemblée générale des copropriétaires.

Précision étant cependant ici faite que dès lors que ces travaux affecteront les parties communes ou l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1 de la même loi, et s'il y a lieu des autorisations administratives nécessaires.

Enfin, le copropriétaire ayant apporté des modifications intérieures à son lot, s'engage avant toute revente, à faire le nécessaire à la mise en conformité des locaux avec la réglementation applicable, sans que le vendeur n'ait à répondre des modifications effectuées en contravention de celle-ci.

### **II.23 Sécurité - Salubrité**

Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes ; le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables est strictement prohibé.

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

### **II.24 ETANCHEITE des sous-sols**

Les acquéreurs sont informés de ce que le sous-sol n'est pas cuvelé et que les emplacements de stationnement ou autres locaux peuvent souffrir des remontées d'humidité

Il est ici rappelé que les lots affectés à usage de garages par le règlement de copropriété ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules. Ils ne sauraient par conséquent être assimilés à des débarras et être utilisés pour le dépôt d'objets de toute nature.

En effet, les sous-sols des immeubles n'étant pas réputés étanches, la société de promotion ne saurait en aucun cas être tenue pour responsable des vices et inconvénients résultant de cet état de fait, quelles qu'en soient les conséquences, et ne sera à ce titre tenue à aucune garantie.

### **II.25 Dispositions diverses**

Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif

et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, l'entretien des gouttières et descente d'eau pluviales, sans que cette liste soit limitative.

### SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

**III.1** Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divisée, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la clause figurant sous le titre « Responsabilités » de la section « Usage des parties privatives ».

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

**III.2** Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les espaces verts ou libres, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. En particulier les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de remisages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées ou entreposés.

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

**III-3** Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

L'usage des ascenseurs pour les déménagements ou la livraison de meubles ou par des ouvriers exécutant des travaux dans des locaux privatifs devra faire l'objet d'une demande au syndic et ne sera autorisé qu'à la condition que soit mise en place une protection de la cabine ; en aucun cas les charges transportées ne pourront excéder les charges autorisées pour ces appareils.

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

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

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

**III-4** Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, et sous le contrôle de ce dernier, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eau usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Le syndic imposera, s'il le juge nécessaire, l'intervention d'un homme de l'art

9 A SR

**III-5** L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

**III-6** De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever **L'IMMEUBLE**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

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

**III-7** Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

**III-8** En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE, le syndic, après décision du conseil syndical, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

**III.9** L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes, sauf cas de nécessité dûment justifié.

**III.10** Les locaux poubelles devront être entretenus en état de propreté par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y entreposer des liquides, des objets cassants, ou trop encombrants.

**III.11** Les espaces libres et jardins ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les animaux doivent être portés ou tenus en laisse. La propreté des espaces et locaux communs doit être rigoureusement respectée. Tout propriétaire d'un animal est tenu de ramasser les déjections de son animal.

Il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

### **III.12 Jouissance - privative et précaire - de certaines parties communes**

#### **Jouissance privative**

Les copropriétaires bénéficiant aux droits de leurs biens et droits immobiliers d'une loggia, balcon ou terrasse, (qui sont des parties communes mais à jouissance privative), bénéficieront sur ces dernières d'un droit de jouissance privatif et exclusif.

#### **Jouissance privative et précaire**

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur un même couloir de distribution ou un même palier ou un même dégagement, appartiendraient à un seul propriétaire ou à des propriétaires différents passant une convention entre eux, celui-ci ou ceux-ci auraient le droit de faire installer à ses frais ou à leurs frais, une porte commune en tête de ce couloir, de ce palier ou de ce dégagement ou au droit de leurs locaux dans ce couloir, ce palier ou ce dégagement.

De même, dans le cas où les lots composés de tous les locaux situés au dernier étage et donnant sur un même palier appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer à ses frais, une porte et une cloison soit en haut de l'escalier pour séparer le palier de l'escalier, soit à l'étage en dessous au départ de l'escalier.

Les propriétaires ayant opéré les transformations visées aux alinéas précédents, auront ainsi la jouissance de la partie de couloir ou de dégagement ou encore du palier desservant leurs locaux ou de la partie d'escalier, partie délimitée par les portes palières de ceux-ci et la porte commune créée par eux. En contrepartie, les propriétaires de lots qui auront usé de la faculté ci-dessus, devront effectuer, lors de l'installation de la porte commune, laquelle sera semblable aux portes palières, toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier, en particulier celles concernant la peinture, et jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant, supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance.

Les travaux visés ci-dessus seront soumis à autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions de majorité fixées par la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, avant toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte palière commune, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le palier ou le couloir ou le dégagement ou l'escalier duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou du dégagement, de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges, du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur vénale des lots concernés.

### **CHAPITRE III – OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES - CHARGES DE L'IMMEUBLE – REPARTITION - REVISION**

Outre les obligations générales incombant aux copropriétaires, au titre des servitudes conventionnelles de droit privé et des servitudes légales d'intérêt privé énoncées classe 1, au titre des limitations administratives du droit de propriété et des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, énoncées classe 2,

outre les spécifications énoncées au titre de la destination de l'immeuble ,

outre les obligations énoncées au présent qui sont la contrepartie de certains de leurs droits,

**tous les copropriétaires doivent obligatoirement participer aux charges.**

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges, quelle que soit la nature de ces charges. Sa contribution subsistera en toutes circonstances (vacance du local privatif, mise en location, non usage d'éléments d'équipements communs ou de services collectifs, etc.).

Chacun des copropriétaires participera aux charges, telles qu'elles sont définies et réparties aux termes du présent règlement.

Les copropriétaires qui, par leur fait ou celui des utilisateurs des locaux dont ils répondent, aggraveront les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient occasionnés.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat des copropriétaires que de tout autre propriétaire ou copropriétaire, des troubles de possession, nuisances et pollutions de toutes natures et des infractions aux dispositions du règlement de copropriété relatives à la destination et/ou l'affectation de l'IMMEUBLE, des atteintes aux droits qui peuvent être exercés sur le bien immobilier, tant sur les parties communes que sur les parties privatives dont lui-même, ses visiteurs, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques du local (des locaux) lui appartenant, seraient, directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés ou par le fait d'une chose dont il est légalement responsable.

Chaque copropriétaire sera responsable en outre du respect de toutes les prescriptions d'ordre administratif ou contractuel (règlements de construction, règlements de sécurité, règlements de police, règlements sanitaires et d'hygiène,

1

A SR

contrats de prestations de services, conventions d'exploitation, etc.).

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux personnes ci-dessus sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque propriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'IMMEUBLE ne pouvant y suppléer.

Les charges sont dues par les copropriétaires à compter de la date d'établissement du procès verbal de livraison (avec ou sans réserve) de leurs locaux, ou dès la première occupation si elle est antérieure.

Dans l'hypothèse où un copropriétaire refuserait de prendre possession du lot acquis, ou ne se présenterait pas à la première convocation, le point de départ des charges de copropriété lui incombant serait la date fixée dans la seconde convocation de demande de livraison, accompagnée de l'attestation de l'architecte certifiant l'habitabilité des logements ou locaux concernés.

Les énumérations qui vont suivre ne sont ni exhaustives ni limitatives mais simplement énonciatives.

## CHARGES GENERALES

### SECTION I – CHARGES GENERALES DE L'IMMEUBLE

#### I.1 Définition

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme afférentes à une cage d'escalier ou spéciales ou encore afférentes à des éléments et services communs, au sens des clauses à suivre et mentionnées ci-dessous aux sections II et III et du présent titre, c'est-à-dire :

- Les Impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'IMMEUBLE, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.
- Les cotisations et autres frais afférents à toute association syndicale dont la copropriété pourrait faire parti, étant précisé que par ailleurs la copropriété dépend d'une union de syndicats dont les cotisations, appels de fonds, charges seront répartis comme indiqué *infra*.
- Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'IMMEUBLE pour les travaux intéressant les parties communes générales.
- Les salaires d'un concierge (ou gardien), s'il y en a un au service de la copropriété, avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'IMMEUBLE, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances souscrites par le Syndicat.
- Les frais de ravalement **général** auxquels s'ajouteront, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.
- Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces libres, ainsi que des passages, allées et dégagements, clôture d'enceinte de la copropriété.
- L'achat, l'entretien des divers appareils, produits et fournitures nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'IMMEUBLE.



- Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des locaux à l'usage de tous les copropriétaires, des espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans ces espaces libres, ainsi que des passages, allées et dégagements, clôture d'enceinte de la copropriété et installations de sécurité.
- Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.
- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs généraux à l'usage de la copropriété.
- Et d'une manière générale toutes les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs, dès lors que ces charges ne se rattachent pas à un seul bâtiment ou au sous-sol, s'il existe un système de comptage propre.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### I.2 Répartition

Les charges générales énoncées à la clause précédente seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales attachées à chaque lot ; le tout tel qu'indiqué dans la **colonne B** du tableau annexé.

**Ces charges sont exprimées en 10.000èmes.**

## SECTION II - CHARGES SPECIALES COMMUNES DE CAGE D'ESCALIER

### II.1 Définition

Les charges communes comprennent toutes les dépenses communes d'une cage d'escalier qui ne sont pas considérées comme générales aux termes de la Section I qui précède ou relevant de l'appartenance à une union de syndicats ou encore spécifiques aux services collectifs et éléments d'équipement commun citées au présent règlement, c'est-à-dire :

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs d'ouverture et de fermeture pour l'accès aux halls des étages en superstructure, ainsi que pour l'accès aux locaux communs, armoires techniques des cages A et B.
- Les frais d'entretien et de réfection des passages, allées, paliers des étages, dégagements d'une cage d'escalier, couloirs et corridors communs, avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage.
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C., et celles nécessitées aux conduits de fumée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.
- Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des boîtes aux lettres.
- les dépenses d'entretien et de réparation des escaliers et cages d'escaliers et paliers des sous-sols, comprenant en particulier les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des portes d'accès, aux dépenses d'éclairage de ces cages d'escaliers (et ce s'il existe un compteur électrique individuel pour les cages d'escaliers des sous-sols), aux dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires et du mobilier décoratif de ces cages.
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la cage d'escalier considérée.
- l'achat, l'entretien et le remplacement de tous les matériels et produits nécessaires à assurer la sécurité du bâtiment (tels que par exemple sans que cette liste ne soit limitative : plans d'évacuation, extincteurs, etc.)
- Les frais d'entretien et de remplacement des installations électriques, la location, la pose et l'entretien des compteurs généraux et d'une manière générale toutes les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs du bâtiment.

1 A JR

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### **II.2 Répartition**

Les charges énoncées à la clause précédente seront réparties entre tous les copropriétaires de la cage d'escalier concerné au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot ; le tout tel qu'indiqué aux tableaux ci-annexés, savoir :

- dans la **colonne E pour la CAGE D'ESCALIER A**. Ces charges sont exprimées en **10.000èmes**.
- dans la **colonne F pour la CAGE D'ESCALIER B**. Ces charges sont exprimées en **10.000èmes**.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges dont il s'agit par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, notamment en raison de leur activité professionnelle, supporteraient seuls le surcoût des dépenses ainsi occasionnées.

## **SECTION III – CHARGES RELATIVES AU BATIMENT SOUS-SOL**

### **III.1 DEFINITION**

Les charges communes de sous-sol comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme générales aux termes des sections qui précèdent ou spéciales au sens des clauses de la section IV qui va suivre, c'est-à-dire :

Les dépenses relatives au portail d'entrée et de sortie du parc de stationnement et ses équipements propres, et celles relatives aux rampes d'accès et voies de circulation des véhicules, ainsi que les dépenses d'éclairage.

Les frais de peinture du parc de stationnement, mais non ceux de peinture à l'intérieur des box, garages et parkings sauf s'il en était décidé autrement ;

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction du sous-sol, hors gros murs et dalles ;

Les dépenses d'entretien et de réparation des escaliers et cages d'escaliers des sorties de secours A et B permettant l'accès de l'extérieur aux sous-sols (R-1 et/ou R-2),

Les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires et du mobilier décoratif, les frais d'entretien, de réparation et éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier.

Les frais d'entretien des installations de ventilation des sous-sols.

Les frais d'entretien et de remplacement des installations électriques, et d'une manière générale toutes les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs des box, garages et parkings, dès lors qu'il existe des compteurs particuliers.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à l'usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs généraux à l'usage du parc de stationnement.

Les frais de la ventilation éventuelle.

Les frais d'acquisition, d'entretien et de remplacement des extincteurs si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou imposée par la réglementation ;

Les abonnements et frais relatifs à la consommation d'eau, s'il existe un compteur particulier pour les seuls lots box.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### **III.2 REPARTITION**

**Précision est ici faite que ces charges sont réparties en charges spéciales dont la gestion sera gérée dans le cadre de l'UNION DE SYNDICATS PARC MARIANNE ILOT 17 ainsi qu'il est précisé ci-après.**

Les charges ci-dessus définies seront ensuite réparties entre les propriétaires des lots concernés selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, savoir :

- dans la **colonne H "TANTIEMES A L'UNITE – PORTAIL"** :

Ces charges sont exprimées en 10.000èmes.

#### **SECTION IV – CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS**

##### **IV.1 CHARGES V.M.C.**

###### **Définition**

Elles comprennent les charges spéciales V.M.C. savoir les frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel, de l'installation de ventilation mécanique contrôlée.

###### **Répartition**

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, savoir : **colonne G**  
**Ces charges sont exprimées en 10.000èmes**

##### **IV.2 CHARGES D'ASCENSEUR**

###### **Définition**

Pour chaque cage elles comprennent ou sont susceptibles de comprendre, les dépenses exposées pour son fonctionnement, sa maintenance et le cas échéant, son remplacement, notamment sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de la cage d'ascenseur, de la cabine et de ses portes, de ses agrès et accessoires, ainsi que de sa machinerie,
- les frais de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),
- les frais de la ligne France TELECOM obligatoire,
- l'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour l'ascenseur, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses d'éclairage et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'ascenseur.

###### **Répartition**

Pour chaque cage d'ascenseur les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, savoir :

Cage d'ascenseur A : **colonne C**

Cage d'ascenseur B : **colonne D**

**Ces charges sont exprimées en 10.000èmes pour chaque cage d'escalier.**

##### **IV.6 CHARGES "TELE CABLE"**

###### **Définition**

Elles comprennent ou sont susceptibles de comprendre, les dépenses exposées pour le fonctionnement, la maintenance et le cas échéant, le remplacement des réseaux télévision et câble.

###### **Répartition**

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, savoir :

Dans la **colonne I pour les charges télé – câble.**

**Ces charges sont exprimées en 10.000èmes.**

##### **IV.3 CHARGES DE CHAUFFAGE - EAU CHAUDE**

###### **IV.3.1 Chauffage**

f A SR

Définition

Les charges de l'équipement collectif de chauffage sont divisées, conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation :

- d'une part, en frais d'énergie consommée,
- d'autre part, en autres frais de chauffage, tels que les frais relatifs à la conduite, à l'entretien, à la réparation et même au remplacement des installations et des frais relatifs à l'utilisation d'énergie pour le fonctionnement des appareillages.

Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les lots concernés en distinguant les frais communs et les frais individuels.

Les frais individuels correspondant au coût des quantités de chaleur procurées par les appareils de chauffage reliés à l'installation collective, seront répartis proportionnellement aux quantités de chaleur fournies à chaque lot d'après les appareils de mesure.

Les frais communs comprenant tous les frais de chauffage définis ci-dessus, autres que ceux afférents à l'énergie consommée, seront répartis pour chaque cage entre les lots desservis, dans les proportions résultant du tableau de copropriété (colonne G).

**Ces charges sont exprimées en 10.000èmes.**

Toutefois, il est stipulé que, dans le cas où des différences seraient constatées entre le compteur général et les comptages individuels, les charges de ces déperditions seraient réparties conformément au tableau des charges ci-annexé

IV.3.1 Eau chaudeDéfinition

Les charges de l'équipement collectif eau chaude comprennent :

- le coût de l'eau consommée;
- les frais d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude;
- les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation, de réfection et même de remplacement de l'installation, dénommés « frais communs ».

Répartition

Le coût de l'eau consommée et les frais d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude seront répartis entre les lots desservis selon le relevé des comptages individuels.

Les autres frais dénommés frais communs seront répartis entre les lots desservis dans les proportions résultant du tableau de copropriété (colonne G).

**Ces charges sont exprimées en 10.000èmes.**

Toutefois, il est stipulé que, dans le cas où des différences seraient constatées entre le compteur général et les comptages individuels, les charges de ces déperditions seraient réparties conformément au tableau des charges ci-annexé.

IV.4 CHARGES D'EAU FROIDEDéfinition

Elles comprennent :

- le prix de l'eau froide consommée par l'ensemble des copropriétaires
- et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

Répartition

Les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs divisionnaires qui seront posés dans les gaines techniques.

Les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs dans leurs appartements et locaux privatifs.

Le coût de la location de chaque compteur sera supporté par le copropriétaire du lot concerné.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général sera répartie au prorata des quotes-parts de parties communes générales (**colonne A**).

#### **IV.5 CHARGES SPECIALES SOUS-SOLS et CŒUR D'ILOT CONTEMPLATIF GEREES PAR L'UNION DE SYNDICATS**

L'identification des charges afférentes aux ouvrages et éléments d'équipements communs dépendant du groupe d'immeubles constitué sur l'îlot 17 par les résidences NOUVELLE LIGNE, PINK GARDEN et EQUINOXE, résulte de l'objet de l'Union.

Il est ici rappelé que l'UNION a pour objet :

*"La gestion et l'entretien des sous-sols, des installations, ouvrages et éléments d'équipement communs du JARDIN COLLECTIF du lot 17, soit les lots 17A 17B et 17C (composé des copropriétés, sociétés et propriétaires., membres de l'Union), avec leurs aménagements, portail et rampe d'accès, circulations, ouvrages, plantations, mobilier urbain, jardinières, passages et circulations piétonnes, grilles de fermeture, ses installations d'éclairage et d'arrosage, dispositifs d'alimentation, de comptage et d'évacuation des eaux d'arrosage et pluviales, dispositifs d'alimentation et de comptage électriques, ensemble gaines, réseaux, conduits correspondants, contrôle d'accès et d'une manière générale les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement et à l'utilisation de tous les équipements communs ou d'intérêt collectif tant du sous-sol que du JARDIN COLLECTIF.*

*La surveillance générale du sous-sol et du JARDIN COLLECTIF pour la bonne jouissance des propriétaires et copropriétaires de l'ILOT, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Union.*

*L'Union est également habilitée à poursuivre la réalisation de tous autres ouvrages, installations ou éléments d'équipement commun dont elle pourra être propriétaire, ainsi qu'à fournir à ses membres toutes prestations relevant de leurs intérêts communs et entrant dans son objet."*

La répartition de ces charges résultent des statuts de l'UNION DE SYNDICATS PARC MARIANNE ILOT 17 qui stipulent, notamment, que l'ensemble des dépenses engagées par l'Union dans le cadre de son objet seront réparties entre chacun de ses membres proportionnellement à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) des constructions dont chaque membre de l'Union a l'administration. A titre indicatif, les SHON résultant des permis de construire originares sont, savoir :

<b>Lot 17 A (NOUVELLE LIGNE) :</b>	<b>3.862 m2</b>
Lot 17 B (PINK GARDEN) :	2.433 m2
Lot 17 C (EQUINOXE) :	4.058 m2

Sont exclues des charges de l'Union les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un de ses membres, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

**Toutefois les charges afférentes à des ouvrages et/ou éléments d'équipements communs ou d'intérêt collectif à certains propriétaires seulement, en vertu des dispositions prévues aux constitutions de servitudes seront réparties conformément à ces dispositions.**

4 A SR

#### **IV. 6 CHARGES DIVERSES**

##### **Entretien des balcons, terrasses, loggias, jardins**

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de loggias, terrasses, balcons auront personnellement la charge, en ce qui concerne les revêtements de sols de ces parties de bâtiment : du nettoyage, de l'entretien courant, de leur remplacement, et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient ; le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes du bâtiment.

##### **Cloisons mitoyennes**

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de la clause figurant sous le titre « Parties privatives - Définition » ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales par bâtiment, telles que définies ci-dessus.

#### **IV. 7 CHARGES INDIVIDUELLES**

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement qui s'avèreraient nécessaires de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il payera les primes de toutes assurances qu'il pourrait personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, en particulier pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et payera les impôts, taxes et contributions recouverts par voie de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

##### **Précision importante concernant l'état annexé :**

L'état de répartition entre les copropriétaires des diverses charges qui viennent d'être énoncées, après signature par le requérant, est annexé au présent acte avec qui il formera partie intégrante. En conséquence, ledit état sera compris dans toute copie, authentique, exécutoire ou simple, qui sera délivrée.

Conformément à l'article 10, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, l'état de répartition des charges **ci-annexé** indique les éléments pris en considération et les méthodes de calcul permettant de fixer les quotes-parts de répartition des charges.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les charges communes de l'IMMEUBLE se divisent en deux catégories : celles relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun, qui sont réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, et celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, qui sont réparties proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots.

### **SECTION V – REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS – GARANTIES - REVISION**

#### **V.1 Versements au syndic**

Les copropriétaires verseront au syndic :

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

2° Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'IMMEUBLE.

3° En cours d'exercice et au gré du syndic, des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

4° Des provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'IMMEUBLE, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds.

#### V.2 Intérêts de retard

Les sommes dues au titre de ce qui précède portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

#### V.3 Clause pénale

Outre les intérêts de retard qui viennent d'être indiqués, le syndic appliquera, à titre de clause pénale expressément stipulée, à ceux des copropriétaires défaillants qui n'auraient pas demandé et obtenu le bénéfice d'un échéancier (ou qui n'auraient pas respecté cet échéancier) une pénalité de retard de 4% par mois et appliquée à partir d'une mise en demeure effectuée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception. Tout mois commencé étant dû en entier.

#### V.4 Recouvrement des fonds

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Les frais nécessaires exposés par le Syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

#### V.5 Sûretés

Les sûretés résultent des textes suivants :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, appelée « la loi »,
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, appelé « le décret ».

Ces textes sont énoncés au document annexé au présent acte après mention, appelé « **CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ** », chapitre 1.5.L de ce cahier (article 19 de la loi). En outre, un exemplaire est remis à chaque copropriétaire.

#### V.6 Indivisibilité – Solidarité

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe

5 A Jr

lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

#### **V.7 - Révision des charges**

Les conditions de révision des charges sont celles résultant des textes suivants :

- Loi du 10 juillet 1965 précitée,
- Décret du 17 mars 1967 précité.

Ces textes sont au « **CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ** », chapitre 4.1.L de ce cahier (articles 11 et 12 de la loi).

### **CHAPITRE IV - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS**

#### **SECTION I - OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT**

Les dispositions du présent règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'IMMEUBLE, leurs ayants droit et ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels textes modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables à ces ayants cause, qui après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

#### **SECTION II - MUTATION DE PROPRIÉTÉ**

##### **II.1 Obligation aux charges**

Tout nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à cette notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

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

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

##### **II.2 Formalités en cas de mutation - Carnet d'entretien et diagnostic technique**

Les modalités des formalités de mutation sont celles résultant des textes suivants :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, précitée, appelée « la loi »,
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, précité, appelé « le décret ».

Ces textes sont énoncés au document annexé au présent acte, appelé « **CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ** », chapitres 1.1 et 2 de ce cahier :

- articles 20 de la loi et articles 5, 5-1, 5-2, 6, 6-1 et 6.2 du décret pour ce qui concerne les mutations,
- articles 18 de la loi et 4.4 et 33 du décret notamment pour ce qui concerne le carnet d'entretien et de diagnostic technique.



### **II.3 Mention de la superficie du lot vendu (loi Carrez)**

Les dispositions relatives à la mention de la superficie sont celles résultant des textes suivants :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, précitée, appelée « la loi »,
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, précité, appelé « le décret ».

Ces textes sont énoncés au document annexé au présent acte après mention, appelé « **CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ** », chapitre 1.1 de ce cahier.

**Nouvel article 46 de la loi et articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret.**

## **SECTION III - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ -**

### **III.1 Indivision**

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

### **III.2 Usufruit**

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

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

## **SECTION IV - MODIFICATION DES LOTS**

### **IV.1 Echange d'éléments de lots**

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

### **IV.2 Réunion – Division de lots**

La réunion ou la division de lots dans le bâtiment ne nécessitant pas de travaux affectant les parties communes sera possible sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A l'inverse, la réunion ou la division de lots nécessitant des travaux affectant les parties communes sera :

- possible sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires jusqu'à l'achèvement de l'IMMEUBLE, par l'intermédiaire de la société de promotion .
- possible avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à compter de l'achèvement de l'IMMEUBLE.

Les quotes-parts attribuées aux lots ainsi divisés ou réunis résulteront de l'addition des quotes-parts des lots réunis ou de la répartition des quotes-parts des lots divisés en proportion de la surface habitable de chaque lot. Toute répartition différente devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas de réunion de lots, les parties communes à l'usage exclusif de ces lots deviendront parties communes spéciales à ces lots affectés d'un droit de jouissance privative.

Tous les travaux affectant les parties communes devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE, dont les honoraires seront à la charge du

< A J

propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'IMMEUBLE et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

#### **IV.3 Acte modificatif**

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

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

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

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publication devra être remise :

- au syndic,
- au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

### **SECTION V - HYPOTHEQUE**

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des clauses du présent règlement relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de sinistre et figurant ci-dessous sous le titre « Assurances ».

Il devra obtenir de ce créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à ces mêmes clauses ci-dessus visées et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera, en outre, tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'IMMEUBLE, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions des clauses ci-après relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de reconstruction de l'IMMEUBLE.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

### **SECTION VI - LOCATION**

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le président de l'association syndicale secondaire dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

### **SECTION VII - ACTION EN JUSTICE**

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

## CHAPITRE V - ORGANISATION DE L'IMMEUBLE

### SECTION I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La collectivité des copropriétaires de l'IMMEUBLE est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Le syndicat a pour objet la conservation de L'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES NOUVELLE LIGNE**. Il a son siège dans L'IMMEUBLE.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce Syndicat la forme coopérative.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Le Syndicat prendra naissance dès que l'IMMEUBLE sera achevé et qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'IMMEUBLE sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

### SECTION II – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les dispositions relatives à l'administration de l'IMMEUBLE (règles générales, assemblées générales, syndic, conseil syndical) sont celles résultant des textes suivants :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, précitée, appelée « la loi »,
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, précité, appelé « le décret ».

Ces textes sont énoncés au document annexé au présent acte après mention, appelé « **CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ** », (2. « **ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ** » de ce cahier), sous réserve des modifications ou dérogations conventionnelles qui suivent :

#### II.1 Règles générales

Articles 17 et 17-1 de la loi

#### II.2 Syndic

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues ci-après (article 25 de la loi). Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions. Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la société RAPHAEL IMMOBILIER ou tout autre syndic substitué, exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

X A SR

Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la Chambre syndicale des administrateurs de biens.

#### **Carence, vacance ou empêchement**

Lorsque l'assemblée générale, convoquée à cet effet, n'en a pas désigné un, le syndic est désigné par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires. Le syndic provisoire désigné aura notamment pour mission de convoquer l'assemblée générale qui élira un syndic définitif.

Lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, pour une raison autre que celle qui précède, un administrateur provisoire est désigné par ordonnance sur requête du président du Tribunal de grande instance, pour convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence du syndic à exercer les droits et actions du Syndicat, le tout dûment constaté, les fonctions de syndic seront provisoirement exercées par le président du Conseil syndical. Le président aura, si nécessaire, le pouvoir de convoquer une assemblée générale des copropriétaires qui élira un nouveau syndic.

**Article 18 de la loi et articles 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 et 39 du décret : missions du syndic, rémunération du syndic, compte séparé, représentation, personnel de la copropriété, liste des copropriétaires, archives du syndicat, travaux en urgence, syndic bénévole, convention réglementée etc.**

#### **Intérêts de retard**

Il n'est pas dérogé à la disposition légale relative aux intérêts de retard. La même disposition est indépendante de la clause pénale prévue à la même section.

#### **II.3 Assemblées générales**

L'IMMEUBLE une fois achevé, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date de la livraison aux deux premiers acquéreurs. A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire, ou à la demande des copropriétaires, dans les conditions prévues par la loi.

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Lors des assemblées, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

**Articles 22 et 23 de la loi :** nombre de voix, pouvoirs, interdiction de présider, société ou indivision copropriétaires

#### **Majorité simple : article 24 de la loi**

Le présent règlement de copropriété mettant à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'IMMEUBLE et de fonctionnement et d'entretien d'éléments d'équipement, il est expressément stipulé que

seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

**Majorité absolue : article 25 de la loi**

**Second vote : article 25-1 de la loi**

**Double majorité : article 26 de la loi**

**Unanimité : article 26 de la loi**

**Dispositifs de sécurité et de fermeture : article 26-1 de la loi**

**Décision de constituer un syndicat secondaire : article 27 de la loi**

**Articles 30, 32, 35 et 38-1 de la loi : décision d'améliorer l'IMMEUBLE, décision de surélever, catastrophe technologique**

**Réunion annuelle : article 7 du décret**

**Articles 8, 9 et 10 du décret : convocation, contenu de la convocation, ordre du jour complémentaire**

**Notifications préalables : article 11 du décret**

**Inscription à l'ordre du jour : article 13 du décret**

**Feuille de présence : article 14 du décret**

La feuille de présence est conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

**Présidence et bureau : article 15 du décret**

Est élu Président celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Si l'assemblée générale le décide, le président peut être assisté de deux scrutateurs élus. Président et scrutateurs forment le bureau.

**Réduction du nombre de voix : article 16 du décret**

**Procès-verbal : article 17 du décret**

**Actions en contestation : article 42 de la loi**

#### **II.4 Conseil syndical**

Articles 21 et 17-1 de la loi et articles 22, 24, 25, 26 et 27 du décret : fonctionnement du conseil syndical, représentation au conseil, membres suppléants, missions du conseil.

### **CHAPITRE VI - ASSURANCES**

I. - La responsabilité du fait de **L'IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

f

Ar SR

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

**II. - Le syndicat principal sera assuré notamment contre les risques suivants :**

**1°/ -** L'incendie, la foudre, les explosions, les bris de glaces (pour ces dernières limitées aux parties communes seulement), les dégâts causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par le gaz, et les dégâts des eaux, avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de **L'IMMEUBLE**.

**2°/ -** Le recours des voisins et le recours des locataires.

**3°/ -** La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par **L'IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

**III. -** En application des stipulations ci-dessus, **L'IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives aux assurances seront débattues par l'assemblée des copropriétaires, ou lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

Les polices seront souscrites, dès la première livraison ou première occupation. Elles seront renouvelées et remplacées par le syndic.

Les polices d'assurances souscrites par l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIETE pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription. Une copie en sera remise au syndic.

**IV. Assurance individuelle à chacun des copropriétaires : Police dite "Multirisques occupants" ou "Multirisques copropriétaires"**

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer, dès la livraison, en ce qui concerne son propre lot, au titre de :

- Assurance dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

- Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic devra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

**V. Affectation des Indemnités allouées en cas de sinistre**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront encaissées par le syndic à charge par le syndic, d'en effectuer le dépôt en banque, dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment, ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées seront réparties entre les copropriétaires,

qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté des charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout, sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur, prévue à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIETE sera tenu d'assurer l'IMMEUBLE contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

## **CHAPITRE VII - ACQUISITIONS - ALIENATIONS - TRAVAUX IMMOBILIERS**

### **SECTION I - ACQUISITIONS ET ALIENATIONS**

#### **I.1 ACQUISITIONS**

Le syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **I.2 ALIÉNATIONS**

Le syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, aliéner des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'IMMEUBLE ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers. Il pourra également aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, éventuellement l'article 25-1.

Dans tous les autres cas, les décisions seront prises dans les conditions de l'article 26 de la loi.

#### **I.3 PASSATION DES ACTES**

Les actes d'acquisition et d'aliénation sont passés par le syndic du Syndicat concerné et de son chef.

### **SECTION II - TRAVAUX D'AMELIORATION**

**II.1** L'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de l'article 25 de la loi, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'IMMEUBLE telle que prévu au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux relevant de l'article 26, comme la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée générale des copropriétaires doit également à la même majorité, fixer :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun

← A SR

des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

**II.2** Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu des articles précédents.

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants qui contesteraient les décisions prises par l'assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

**II.3** La décision prise par l'assemblée générale en application de la présente clause obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

**II.4** La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi précitée du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

*Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.*

**II.5** Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.



### **SECTION III - SURÉLÉVATIONS - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée que par les soins du Syndicat et à la condition que la décision soit prise à l'unanimité de ses membres et sous réserve de la faisabilité technique et administrative.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation, par l'assemblée des membres du syndicat secondaire dont dépend le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus, s'il existe un tel syndicat secondaire.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes du groupe d'immeubles.

### **SECTION IV- RECONSTRUCTION**

**IV.1** En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires dont dépend l'élément sinistré sera tenu de procéder à sa réparation ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions du paragraphe IV.4 de la présente section.

**IV.2** En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment de l'IMMEUBLE, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré sera réunie, dans le délai de deux mois, pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires intéressés.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots du bâtiment sinistré, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

**IV.3** S'il est décidé de procéder à la reconstruction du bâtiment dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

**IV.4** Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires, en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes générales et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et en particulier celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à la clause ci-dessus figurant sous le titre « Règlement des charges - Provisions - Garanties ».

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

1

de Sr

**IV.5** Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant au II.1 de la section « Travaux d'amélioration ».

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au paragraphe IV.4 du présent titre.

**IV.6** Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.

Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

- En cas de destruction partielle du bâtiment, le Syndicat rachètera les droits dans ledit bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du bâtiment, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

**IV.7** En cas de destruction totale du bâtiment non suivi de reconstruction, le syndic procédera aux opérations de liquidation jusqu'à la mise en vente du bâtiment sinistré. Il procédera ensuite à la répartition du prix de vente et des indemnités d'assurance ainsi qu'il est indiqué au second alinéa du paragraphe IV.6 ci-dessus.

## **CHAPITRE VIII - EQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT COPROPRIETES EN DIFFICULTES**

Les dispositions relatives à ce titre sont celles de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003, rapportées au cahier ci-annexé

(3 « COPROPRIETES EN DIFFICULTES »).

## **CHAPITRE IX – DISPOSITIONS DIVERSES ET DE CLOTURE**

### **SECTION I - LITIGES**

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de **L'IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et un Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande

instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées au titre des travaux d'amélioration.

## **SECTION II - DIVISION DE LA COPROPRIETE – UNION DE SYNDICATS**

Les dispositions relatives à ce titre sont celles de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003, rapportées au cahier ci-annexé

(6. « UNION DE SYNDICATS »).

## **SECTION III - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi.

Si les dispositions d'ordre public de la loi et du décret rapportées au cahier ci-annexé sont modifiées, le règlement de copropriété sera modifié de plein droit pour prendre en compte le nouveau texte, sous condition qu'il soit alors prévu l'application aux copropriétés anciennes.

## **SECTION IV - DISPOSITIONS ET AUTORISATIONS PROVISOIRES**

**IV- 1** Il est stipulé :

- Que le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ne recevra application qu'après que la construction de l'IMMEUBLE, objet du présent règlement, ait été achevée et pour autant que les lots le composant se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

- Qu'en l'attente de l'applicabilité du statut de la copropriété, les acquéreurs éventuels de lots privatifs en état futur d'achèvement se trouveront soumis au régime de l'indivision avec l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ, tant au titre de leurs droits dans l'assiette foncière et des droits à construire, qu'au titre des immeubles par nature existants lors de leur acquisition ou advenus dans leur patrimoine par voie d'accession, ou au titre des immeubles par destination existants lors de leur acquisition ou entrés dans leur patrimoine par voie d'acquisition de l'auteur du placement dans le statut de la copropriété ou par eux-mêmes.

- Que, conformément aux dispositions de l'article 1873-2 du Code civil, les acquéreurs et l'auteur du placement dans le statut de la copropriété seront tenus de demeurer dans cette indivision temporaire avec application des règles définies par les articles 1873-1 à 1873-18 du Code civil et à titre supplétif et contractuel des règles contenues au statut de la copropriété.

- Que les dispositions du présent règlement relatives aux travaux ne s'appliqueront pas, bien entendu, aux travaux de construction concernant tant les parties communes que privées et qu'en conséquence, les copropriétaires ne pourront, en aucune manière, s'immiscer dans les travaux de construction de l'IMMEUBLE et de ses éléments d'équipement non achevés et non livrés pour la réalisation desquels l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ conservera seul, jusqu'à l'achèvement complet des travaux, leur mise à la disposition des copropriétaires et, s'il y a lieu, la levée des réserves dont les travaux auraient pu être l'objet, la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés. En tout état de cause, la qualité de maître de l'ouvrage restera acquise à la société de promotion jusqu'à l'obtention du certificat de conformité

- Que les dispositions du présent règlement ne s'appliqueront pas aux travaux de parachèvement des locaux qui seront réalisés par leurs propriétaires sans l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément préalable de l'architecte, maître d'oeuvre de la construction et du maître de l'ouvrage.

T M SR

- Que, jusqu'à l'achèvement de l'IMMEUBLE, l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ pourra procéder librement à la réunion ou à la division du ou des lots lui appartenant (sans limitation quant au nombre de lots résultant de cette division) ainsi que des droits et charges y attachés et pourra apporter seul les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, à la désignation des lots, à leur affectation, aux plans et à l'état des répartitions des charges générales et spéciales, sans intervention des autres copropriétaires et notamment, sans qu'il soit besoin de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires, la répartition des charges entre les lots issus de la division.

- Que l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ (ou toute personne qu'il se substituerait) pourra apporter toutes adaptations aux constructions, à leurs aménagements et à l'emprise des parties communes qui seraient rendues nécessaires par des impératifs techniques ou administratifs et mettre, s'il y a lieu, le règlement et les plans en conformité avec ces adaptations.

L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ se réserve, en particulier, le droit de modifier :

- Le nombre, la consistance et la disposition des logements et autres locaux projetés et des espaces privatifs, les réseaux et les éléments d'équipement, les indications des plans ci-annexés concernant la distribution intérieure n'étant pas contractuelles ; seuls, les plans annexés aux contrats de vente auront ce caractère.

- L'implantation définitive des espaces libres ou verts, s'il en existe, dans la mesure où les contraintes techniques le permettent, sans toutefois que les propriétaires puissent pour autant en exiger la réalisation.

- Le nombre et l'emplacement des stationnements, des locaux techniques, locaux poubelles, et autres, en fonction des impératifs techniques ou par suite des exigences de l'administration ou des services concédés.

- Le plan d'aménagement des accès.

Les facultés ainsi accordées à l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ entraînent pour lui et à son profit l'autorisation de déposer s'il y a lieu toutes demandes de permis de construire modificatifs ou de régularisation, sous réserve que les modifications envisagées n'apportent pas de restriction dans les conditions de jouissance des lots qui auraient été vendus.

- Que le syndicat des copropriétaires se trouvera valablement engagé par les actes passés préalablement à la naissance de la copropriété et très spécialement ceux concernant tous contrats de prestations de services et/ou conventions d'exploitation, soit par l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ, soit par le syndic provisoire nommé aux présentes pour les besoins de l'administration et de la gestion ultérieures de l'IMMEUBLE, tels que les contrats d'abonnement relatifs à l'eau, à l'électricité, au téléphone, aux contrats d'entretien indispensables au bon fonctionnement des équipements communs, les contrats relatifs au personnel de la copropriété, les contrats de location de compteurs, les contrats d'assurance incendie et multirisques habitations, les contrats de prestations pour la réception, l'animation, le gardiennage, la sécurité, etc.

- Qu'au besoin par dérogation, le syndic provisoire, agissant seul, établira un budget prévisionnel provisoire, tant au titre du premier équipement que pour la gestion de l'IMMEUBLE et arrêtera les avances et provisions qui pourront être exigées des copropriétaires tant avant leur entrée dans les lieux que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale du syndicat.

- Que les facultés stipulées ci-dessus valent pour tout le temps nécessaire à la commercialisation de l'immeuble objet des présentes.

Il est également précisé qu'il y a lieu de ne pas tenir compte des arbres ou végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ou tout document publicitaire ou autre, le constructeur n'étant tenu de planter que les arbres et végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant la disposition de son choix.

**IV-II L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ** est autorisé, pendant la période de commercialisation de l'IMMEUBLE et jusqu'à la vente du dernier lot, à apposer, à l'intérieur comme à l'extérieur de la résidence, des panneaux publicitaires pour la vente ou la location des lots.

En outre, l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ se réserve le droit de faire poser tous panneaux publicitaires soit sur la façade, soit en bordure de la propriété, soit à l'intérieur de l'IMMEUBLE ou les deux, d'installer un appartement-témoin et/ou un bureau de vente ; il conservera le droit de libre visite de l'appartement modèle ou des derniers appartements, le tout sans indemnité, et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ se réserve également le droit de maintenir le bureau de vente à l'intérieur de l'immeuble jusqu'à la vente du dernier lot.

Après la réalisation de la construction de l'IMMEUBLE, l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ pourra apposer une ou plusieurs plaques conformes à sa charte publicitaire indiquant le nom de la résidence et du réalisateur, plaques qui devront être maintenues pendant toute la durée de la copropriété, sans aucune indemnité à verser.

#### **SECTION V - ANNEXES**

Sont ci-annexées après mention les pièces suivantes :

- Les plans énoncés en deuxième partie,
- Les tableaux de copropriété ;
- Le CAHIER DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ.

Précisions en ce qui concerne l'état annexé ;

L'état de répartition entre les copropriétaires des diverses charges de copropriété est joint et annexé au présent acte avec lequel il forme partie intégrante. En conséquence, ledit état sera compris dans toute copie, authentique, exécutoire ou simple, qui sera délivrée.

Conformément à l'article 10, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, l'état de répartition des charges ci-annexé indique les éléments pris en considération et les méthodes de calcul permettant de fixer les quotes-parts de répartition des charges.

#### **SECTION VI - DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, domicile est élu par le COMPARANT au siège de la Société qu'il représente

Domicile est élu de plein droit pour chacun des copropriétaires dans les locaux lui appartenant dans l'IMMEUBLE objet des présentes à défaut de notification faite par lui au syndic, d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de MONTPELLIER.

1  
Se  
h

**SECTION VII - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au premier Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent acte.

Tous pouvoirs nécessaires sont consentis à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

**DONT ACTE** sur quatre vingt quatre pages.

**Comprenant**



- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

**Paraphes**

AL SR  
/

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies le jour, mois et an susdits par Mademoiselle Aurore DE LAMARTINIE, clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

<b>REQUERANTE</b>	
<b>CLERC HABILITE</b>	<i>A. de Lamartinière</i>
<b>NOTAIRE</b>	

OFFICE NOTARIAL DE BAILLARGUES

# CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ

(HORS RÉSIDENCES-SERVICES)

Octobre 2010



<p><u>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée</u></p> <p><i>Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</i></p>	<p><u>Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié</u></p> <p><i>Décret pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</i></p>
<p><b><u>1.1 Définition et organisation</u></b></p>	
<p><b><u>1.1.L Syndicat</u></b></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 14</u></p> <p>La collectivité des copropriétaires est constituée en un <b>syndicat qui a la personnalité civile</b>.</p> <p>Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.</p> <p>Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.</p> <p>Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.</p>	<p><b><u>1.1.D Syndicat</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>Syndicats secondaires</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 24</u></p> <p>Lorsqu'il existe un ou plusieurs <b>syndicats secondaires</b>, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.</p> <p>Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Syndicats secondaires</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 27</u></p> <p>Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.</p> <p>Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.</p> <p>Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 28</u></p> <p>I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :</p> <p>a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;</p> <p>b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés.</p> <p>L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.</p> <p>II. - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.</p> <p>L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.</p> <p>Si l'assemblée générale du syndicat initial décide</p>	<p>En l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété du syndicat principal, les copropriétaires désignent leurs représentants au conseil syndical de ce syndicat au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, dans le cas prévu à l'alinéa 1er du présent article, soit du syndicat principal dans le cas prévu à l'alinéa précédent.</p> <p style="text-align: center;"><b>1.2.D Règlement de copropriété</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 1</u></p> <p>Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1<sup>er</sup> dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 10 de ladite loi.</p> <p>Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif.</p> <p>L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions de l'article 10 (alinéa 3) et, s'il y a lieu, de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indique les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 2</u></p> <p>Le règlement de copropriété peut également comporter :</p> <p>1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 ;</p> <p>2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 3</u></p> <p>Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.</p>
--	--



<p>de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.</p> <p>Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.</p> <p>La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.</p>	<p>Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres.</p> <p>Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à l'article 1er du présent décret constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.</p>
<p><b>1.2.L. Règlement de copropriété</b></p> <p><b>Article 8</b></p> <p>Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.</p> <p>Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.</p> <p><b>Article 8-1</b></p> <p>Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.</p> <p>Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.</p> <p>Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.</p> <p><b>Article 13</b></p> <p>Le règlement de copropriété et les modifications</p>	<p><b>Article 4</b></p> <p>Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.</p> <p>Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.</p> <p>Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.</p> <p><b>1.3.D Mutation de lots</b></p> <p><b>Superficie du lot vendu</b></p> <p><b>Article 4-1</b></p> <p>La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.</p> <p><b>Article 4-2</b></p> <p>Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.</p>

SR

qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

### 1.3.L Mutation de lots

#### Superficie du lot vendu

##### Article 46

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie :

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

##### Article 4-3

Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

##### Article 4-4

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

#### Formalités

##### Article 5

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous ré-

<p style="text-align: center;"><b>Formalités</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 20</u></p> <p>Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un <b>certificat du syndic</b> ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.</p> <p>Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.</p> <p>Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'allinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.</p> <p>L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.</p>	<p>serve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :</p> <p>a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;</p> <p>b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p> <p>3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :</p> <p>a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;</p> <p>b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;</p> <p>c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.</p> <p>Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.</p>
<p><u>1.4.L Disposition, usage des parties privatives</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 9</u></p> <p><b>Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.</b></p> <p>Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, i et n de l'article 25, du d de l'article 26 et de l'article 30.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Article 5-1</u></p> <p>Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.</p> <p>L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :</p> <p>1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;</p> <p>2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;</p> <p>3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypo-</p>

sn

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

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

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

### 1.5.L. Garanties du syndicat

#### Article 19

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat : il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les créances visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1<sup>o</sup> du Code Civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

thèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> ci-dessus :

4<sup>o</sup> Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> ci-dessus.

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

#### Article 5-2

Pour l'application du 1<sup>o</sup> bis de l'article 2374 du code civil, l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 6 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

#### Article 6

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

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

#### Article 6-1

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

#### Article 6-2

<p style="text-align: center;"><u>Article 19-1</u></p> <p>L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du Code Civil.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 19-2</u></p> <p>À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.</p> <p>Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.</p> <p>Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.</p>	<p>À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :</p> <p>1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du 3° alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;</p> <p>2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;</p> <p>3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 6-3</u></p> <p>Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.</p> <p style="text-align: center;"><b>Carnet d'entretien</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 4-4</u></p> <p>Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.</p>
<p><b><u>2. Administration de la copropriété</u></b></p>	
<p style="text-align: center;"><u>Article 17</u></p> <p>Les décisions du syndicat sont prises en <b>assemblée générale des copropriétaires</b> ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.</p> <p>Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.</p> <p>À défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.</p>	<p><b><u>2.1.D Assemblée générale</u></b></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 7</u></p> <p>Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.</p> <p>Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.</p> <p>Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale.</p> <p>Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale.</p>

JR

**2.1.L. Assemblée générale**

**Article 22**

Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous.

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

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un Pacte Civil de Solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

**Article 23**

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

**Article 24**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

**Convocation - Ordre du jour**

**Article 8**

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoise un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

**Article 9**

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. À défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des stipulations du règlement de

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

#### Article 24-1

Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au j de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24.

#### Article 24-2

Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer, à ses frais, de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

#### Article 10

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1985, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

À l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

#### Article 11

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

##### I.- Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa.

Par dérogation au j de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24.

#### Article 24-3

Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Par dérogation au j de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

#### Article 24-4

Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéa), 14-2 (2° alinéa), 18 (7° alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26 (1), 30 (alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;

13° La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.

#### II.- Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;



**Article 24-5**

Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

**Article 24-6**

Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs visés au II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.

Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du neuvième alinéa de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement.

**Article 25**

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

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

**NOTA :**

*Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010, article 32 : Les dispositions du présent décret relatives aux résidences-services figurant à son article 7 entrent en vigueur le premier jour du septième mois suivant celui de sa publication (1<sup>er</sup> novembre 2010).*

**Article 12**

Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

À cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

À l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23 (alinéa 1<sup>er</sup>) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

**Article 13**

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

**Feuille de présence**

**Article 14**

Il est tenu une feuille de présence, pouvant

JR.

<p>f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;</p> <p>g) À moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.</p> <p>Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent g.</p> <p>h) La pose dans les parties communes de canalisations, de galnes, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;</p> <p>i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;</p> <p>j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;</p> <p>k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;</p> <p>l) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;</p> <p>m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;</p> <p>n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;</p> <p>o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.</p>	<p>comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) et de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965.</p> <p>Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.</p> <p>La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.</p> <p>Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les <u>articles 1316-1 et suivants</u> du code civil.</p> <p style="text-align: center;"><b>Bureau</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 15</b></p> <p>Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1<sup>er</sup>) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.</p> <p>Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 16</b></p> <p>Les majorités de voix exigées par les dispositions de la <u>loi du 10 juillet 1965</u> pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8 (alinéa 1er) du présent décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de ladite loi, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p style="text-align: center;"><b>Procès-verbal</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 17</b></p> <p>Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.</p> <p>Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur</p>
---	---

<p style="text-align: center;"><b>Article 25-1</b></p> <p>Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.</p> <p>Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.</p>	<p>nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.</p> <p>Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.</p> <p>Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Article 26</b></p> <p>Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :</p> <p>a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;</p> <p>b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;</p> <p>c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25.</p> <p>d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;</p> <p>e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;</p> <p>f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'affectation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.</p> <p>L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 19</b></p> <p>Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.</p> <p>Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.</p> <p>Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :</p> <p>1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;</p> <p>2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 19-1</b></p> <p>Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndicat en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifi-</p>

SR

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

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

#### Article 26-3

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

### 2.2.L Syndic

#### Missions du syndic

##### Article 18

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- de soumettre, lors de sa première désignation et

celles prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

#### Article 19-2

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

#### Article 20

Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par les articles 27, 28, 35 (alinéa 2) et 38 de la loi du 10 juillet 1965, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

#### Article 21

Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndicat.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

### 2.2. D Syndic

#### Article 28

Sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou mo-

<p>au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;</p> <p>- d'ouvrir un <b>compte bancaire ou postal séparé</b> au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.</p> <p>La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;</p> <p>- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;</p> <p>- de notifier sans délai au représentant de l'État dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions du II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions de l'article L. 515-16-1 du même code ;</p> <p>- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième</p>	<p>rale.</p> <p>En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic <b>ne peut excéder trois années</b>. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.</p> <p>Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 29</u></p> <p>Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des <u>articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965</u>.</p> <p>La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 29-1</u></p> <p>La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.</p> <p>Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 30</u></p> <p>À l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 31</u></p> <p>Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.</p> <p>L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 32</u></p> <p>Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les</p>
--	---

SR

alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. À compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

#### Article 18-1 A

Seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

#### Article 18-1

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

#### **Changement du syndic**

#### Article 18-2

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

#### Article 33

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

#### Article 33-1

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

#### Article 33-2

L'obligation prévue à la deuxième phrase du pre-

Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas, ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

### 2.3.L Conseil syndical

#### Article 21

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un Pacte Civil de Solidarité, leurs représentants légaux ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndi-

mière alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa.

### **Travaux en urgence**

#### Article 37

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 39

Doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

cal, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un Pacte Civil de Solidarité, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

À défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

NOTA :

(1) L'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 a été abrogé par l'article 102 I 6° de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 JORF 19 janvier 2005.

### 2.3.D Conseil syndical

#### Article 22

À moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée générale, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

#### Article 25

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

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

#### Article 26

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du présent décret.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au



	<p>conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.</p> <p>L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 27</b></p> <p>Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.</p> <p>Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.</p> <p>Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.</p>
--	---

**3. Copropriétés en difficultés**

<p style="text-align: center;"><b>Article 29-1 A</b></p> <p>Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.</p> <p>En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.</p> <p>Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.</p> <p>Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 62-1</b></p> <p>La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 62-2</b></p> <p>Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.</p> <p>Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande après consultation du conseil syndical.</p> <p>Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.</p>
---	---

SR

sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

#### Article 29-1 B

Le président du tribunal de grande instance, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1 A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1 A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'État dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

#### Article 29-1

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 pour cent au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance chargé l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il

#### Article 62-3

Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

#### Article 62-4

À l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

#### Article 62-5

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du Code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit le texte de l'article 496 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

#### Article 62-6

L'ancien syndic est tenu à l'égard de l'administrateur provisoire des obligations prévues à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 62-7

Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.

Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.

À ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées.

#### Article 62-8

Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret.

#### Article 62-9

L'administrateur provisoire adresse copie aux co-

<p>lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.</p> <p>L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée.</p> <p>Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.</p> <p>La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1 B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'État dans le département, du procureur de la République ou d'office.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 29-2</b></p> <p>Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;</li> <li>- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.</li> </ul> <p>La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 29-3</b></p>	<p>propriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 62-10</b></p> <p>Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il saisit le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation dirigée contre chacun des créanciers concernés.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 62-11</b></p> <p>L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.</p> <p>Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic désigné et au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres.</p> <p>Dans l'hypothèse où il rédige un pré-rapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce pré-rapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 62-12</b></p> <p>Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic désigné aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 62-13</b></p> <p>Si un pré-rapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le pré-rapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire, dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 62-14</b></p> <p>Si les conclusions du rapport ou du pré-rapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour</p>
--	---

SR

<p>Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 29-4</u></p> <p>Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.</p> <p>Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigné, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 29-5</u></p> <p>L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.</p> <p>Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. À leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 29-6</u></p> <p>Le livre VI du Code de Commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.</p>	<p>de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.</p> <p style="text-align: center;"><u>Article 62-15</u></p> <p>Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en œuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.</p> <p>Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.</p>
---	---

#### 4. Charges, budget et comptes

<p><u>4.1.L Charges</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 10</u></p> <p>Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.</p> <p>Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.</p>	<p><u>4.1.D Charges</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Article 45-1</u></p> <p>Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.</p> <p>Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du</li> </ul>
---	--

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

**Article 10-1**

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encassement à la charge du débiteur ;

b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du g de l'article 25.

**Article 11**

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité

syndicat ;

- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

**4.2.D Budget et comptes**

**Article 35**

Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

**Article 35-1**

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

**Article 35-2**

de

<p>prévue à l'article 24.</p> <p>À défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 12</b></p> <p>Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.</p> <p>Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.</p>	<p>Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.</p> <p>Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.</p> <p style="text-align: center;"><b>Comptabilité du syndicat</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 43</b></p> <p>Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.</p> <p>Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.</p>
<p><b>4.2.L Budget et comptes</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Budget prévisionnel</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 14-1</b></p> <p>Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.</p> <p>Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.</p> <p>La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 14-2</b></p> <p>Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 44</b></p> <p>Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;</li> <li>2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;</li> <li>3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;</li> <li>4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;</li> <li>5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>Article 45</b></p> <p>Les travaux de maintenance sont les travaux d'en-</p>

<p>fixée par décret en Conseil d'État.</p> <p>Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 14-3</b></p> <p>Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.</p> <p>Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndicat indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.</p> <p>Les dispositions des articles 1<sup>er</sup> à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.</p>	<p>entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.</p> <p>Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.</p> <p>Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.</p>
---	---

**5.1.L. Améliorations, addition de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation**

*Loi uniquement*

**Article 32**

Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

**Article 33**

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

**Article 34**

JR

La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

#### Article 35

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige l'accord unanime des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre les décisions prévues aux deux alinéas précédents, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

#### Article 36

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

#### Article 37

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

### 5.2.L Reconstruction

#### *Loi uniquement*

#### Article 38

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinis-



trés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

**Article 38-1**

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 39**

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables.

**Article 41**

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

**6. Union de syndicats**

**Article 29**

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires

**Article 63**

L'union de syndicats, mentionnée à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

Le syndic rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union.

**Article 63-1**

Le conseil de l'union donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union; au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

**Article 63-2**

*JR*

<p>qui ont adhéré à l'union. Les syndicats participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.</p> <p>L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.</p> <p>Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.</p>	<p>Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 63-3</b></p> <p>Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.</p> <p>Il est désigné à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.</p> <p>Lorsqu'une personne morale est désignée en qualité de représentant d'un membre du conseil de l'union, elle y est représentée par son représentant légal ou statutaire, ou, à défaut, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.</p> <p style="text-align: center;"><b>Article 63-4</b></p> <p>Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.</p> <p>Le conseil de l'union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.</p>
---	--

## 7. Dispositions diverses

### 7.1.L Actions en justice

#### Article 42

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux

### 7.1.D Actions en justice

#### Article 18

Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de ladite loi.

En outre, dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, un extrait du pro-

décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.

#### Article 15

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndicat.

#### Article 16

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

#### Article 16-1

Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

Le procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

#### Article 34

L'action visée au troisième alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 peut être introduite après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'article 63 du présent décret ou par acte d'huissier de justice, adressée à l'ancien syndic et restée infructueuse pendant un délai de huit jours. Elle est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

#### Article 46

À défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La même ordonnance fixe la mission du syndic et, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée de celle-ci ; la durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par l'article 18, 18-1 et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

#### Article 47

Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assem-

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, notwithstanding l'existence de toute sûreté grevant son lot.

Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article 30

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

#### Article 43

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le Juge, en application de l'alinéa premier du présent article, réputé non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

#### Adaptations nécessaires

Dans les huit ans suivant la promulgation de la loi

biée générale,

#### Article 64

À l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, toutes les notifications et mises en demeure prévues par ladite loi et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir à pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

#### Article 65

En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 sont valablement faites au dernier domicile ou au dernier numéro de télécopie notifié au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

#### Intérêts des sommes dues

#### Article 36

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre de l'article 35 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications au règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.

Article 49

L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.

PR/NR/251010

