

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

« 174 FLOREAL »

100967814

SC/CD/

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

**A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 3 rue de la République, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Simon CHAU, soussigné, Notaire associé de la société à responsabilité limitée dénommée « Gérard PREVOT, François GERAUDIE, Arnaud BLANC et Simon CHAU, Notaires Associés », titulaire d'un office notarial à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), 3 rue de la République,**

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

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 138.577.320,00 €, 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.

La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER est représentée à l'acte par Monsieur François-Xavier PILLOT, responsable projets de l'agence Provence Sud domicilié 7 boulevard de Dunkerque 13002 MARSEILLE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 15 octobre 2019 à MARSEILLE qui lui ont été conférés par Monsieur Rémy COURTES, domicilié Grand Large – 7 boulevard de Dunkerque 13002 MARSEILLE, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Simon CHAU.

Monsieur COURTES agissant lui-même en sa qualité de directeur de l'agence Métropole Aix Marseille Provence BOUYGUES IMMOBILIER, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Patrick ALARY, directeur Méditerranéen de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 4 juin 2019.

Lui-même agissant en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Alexandre LOURETTE, Directeur Général Logement Est de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 4 juin 2019.

Monsieur Alexandre LOURETTE agissant lui-même en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Laurent TIROT, Directeur Général Adjoint en charge du logement France de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 4 juin 2019.

Monsieur Laurent TIROT ayant lui-même agi dans le cadre d'une délégation en date du 13 février 2019, qui lui a été consentie par Monsieur Pascal MINAULT, Président Directeur Général de la Société BOUYGUES IMMOBILIER.

Lesdites délégations de pouvoirs ayant été enregistrée chez Maître THIBIERGE, notaire à PARIS.

Une copie est annexée aux présentes.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble à construire sur un terrain situé à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE), 174 Avenue des Caillols.

### PREAMBULE

**I.** - L'état descriptif de division est établi conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et le règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

L'acte a pour but :

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

Le cabinet RAMOND, géomètre-expert à PLAN DE CUQUES - 25 boulevard Joseph Roubaud a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans une attestation émise par ses soins le 21 octobre 2019 annexée.

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

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

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

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

### PLAN

Première partie

**Désignation et division de l'ensemble immobilier**

**CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE**

**CHAPITRE II : DIVISION DE L'**IMMEUBLE** - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES**

	<b>PRIVATIVES</b>
<b>Deuxième partie</b>	<b>Droits et obligations des copropriétaires</b> <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
<b>Troisième partie</b>	<b>Administration de l'immeuble</b> <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
<b>Quatrième partie</b>	<b>Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges</b> <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
<b>Cinquième partie</b>	<b>DOMICILE - FORMALITES</b>

**PREMIERE PARTIE**

**DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE**

**SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE), 174 Avenue des Caillols

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
872	K	388	AVENUE DES CAILOLS	00 ha 26 a 71 ca

**PROPRIETAIRE**

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

**DESCRIPTION**

Lequel sera dénommé "174 Floréal"

Et devant comprendre à son achèvement un immeuble de quatre étages se composant d'un rez-de-jardin et d'un rez-de-chaussée bas à usage d'une part de parking et locaux techniques, et d'autre part d'habitation et d'un socle à usage d'habitation allant du rez-de-chaussée haut au niveau R+4.

**SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES**

**PLANS**

L'ensemble des plans dressés par le Cabinet RAMOND – PLAN DE CUQUES - 25 boulevard Joseph Roubaud, demeurent annexés aux présentes (**ANNEXE**), savoir :

- Plan rez-de-jardin
- Plan rez-de-chaussée bas

- Plan rez-de-chaussée haut
- Plan R+1
- Plan R+2
- Plan R+3
- Plan R+4

### **CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

#### **Permis de construire**

Il a été délivré sur l'immeuble objet du présent règlement de copropriété un permis de construire, autorisant la « construction d'un immeuble de logements », immeuble en R+3 et R-3 totalisant 53 logements et un parc de stationnement couvert en R-3 de 71 places – 174 avenue des Caillols – 13012 MARSEILLE, suivant arrêté rendu par la commune de MARSEILLE le 31 mai 2016, sous le numéro PC 013055 15 00737P0.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois constats d'affichage dressés par la S.C.P. JOSEPH - TOUAT Huissiers de Justice Associés, sis à MARSEILLE (13006), 104 Rue paradis, attestant l'affichage sur le terrain, le 15 juin 2016, 18 juillet 2016 et le 16 août 2016,

#### **Permis de construire modificatif PC 013055 15 00737M01**

Une demande de permis de construire modificatif a été déposée à la Mairie de MARSEILLE le 8 juin 2018.

Un permis de construire modificatif a été accordé par le Maire de MARSEILLE le 17 septembre 2018, sous le numéro PC 013055 15 00737M01.

Ce permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par la S.C.P. ROLL – MASSARD - NOCHEZ Huissiers de Justice Associés, sis à MARSEILLE (13007), 74 rue Sainte – Le Saint James, attestant l'affichage sur le terrain, le 3 octobre 2018, 6 novembre 2018 et le 6 décembre 2018.

#### **Permis de construire modificatif PC 013055 15 00737M02**

Une demande de permis de construire modificatif a été déposée à la Mairie de MARSEILLE le 1er octobre 2018.

Un permis de construire modificatif a été accordé par le Maire de MARSEILLE le 17 octobre 2018, sous le numéro PC 013055 15 00737M02.

Ce permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par la S.C.P. MAXIMILIEN TOUAT - Huissiers de Justice Associés, sis à MARSEILLE (13006), 18 rue Stanislas Torrents, attestant l'affichage sur le terrain, le 6 novembre 2018, 6 décembre 2018 et le 11 janvier 2019.

#### **Permis de démolir**

Une demande de permis de démolir a été déposée à la Mairie de MARSEILLE le 17 septembre 2015.

Un permis de démolir a été accordé par le Maire de MARSEILLE le 4 décembre 2015, sous le numéro PD 013055 15 00035P0.

Ce permis de démolir a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établis par la S.C.P. JOSEPH - TOUAT Huissiers de Justice Associés, sis à MARSEILLE (13006), 104 Rue paradis, attestant l'affichage sur le terrain, le 15 juin 2016, 18 juillet 2016 et le 16 août 2016.

Etant ici précisé qu'il a été constaté l'affichage de l'arrêté de permis de démolir au sein des mêmes procès-verbaux constatant l'affichage du permis de construire susvisé.

#### **Recours**

Le requérant déclare que le permis de construire a fait l'objet de recours gracieux et contentieux par divers voisins ;

Le requérant déclare que ces recours gracieux et contentieux ont fait l'objet d'un désistement de la part de chacun des requérants.

L'ordonnance en désistement du juge administratif donnant acte du désistement de ces tiers a été rendue le 18 décembre 2018.

### **PRECISIONS DIVERSES**

#### **DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES**

##### **- Urbanisme**

Les règles d'urbanisme applicables à l'IMMEUBLE objet du présent acte figurent dans une note de renseignements annexée.

### **SERVITUDES**

Les propriétaires et occupants de la Résidence **174 FLOREAL** souffriront l'existence de toutes servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues s'appliquant au terrain d'assiette de ladite résidence ainsi que toutes servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol.

Outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles :

- Résultant d'un acte reçu par Maître Georges BLANC, notaire à MARSEILLE le 24 mai 1972 contenant servitude non aedificandi au profit de la propriété cadastrée K numéro 86, appartenant à Monsieur Adamiantos MICHALINOS.

Une copie dudit acte est annexée.

- Résultant d'un acte reçu par Maître Robert SARRAZIN, notaire à MARSEILLE le 21 novembre 1979 contenant constitution de servitudes réciproques de passage de canalisations.

Suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Robert SARRAZIN, notaire à MARSEILLE le 21 mars 1980.

Une copie desdits actes est annexée.

- Résultant du titre de propriété du requérant, ci-après littéralement retranscrite :

#### **« CONSTITUTION DE SERVITUDE**

#### **SERVITUDE S1**

#### **DESIGNATIONS DES BIENS**

##### **Fonds servant :**

**Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :** société BOUYGUES IMMOBILIER

##### **Désignation cadastrale :**

A MARSEILLE 13012 – 174 AVENUE DES CAILLOLS,

La parcelle vendue cadastrée Préfixe 872 section K numéro 388 désignée sous le terme lot A, d'une contenance de quarante-quatre ares trente-quatre centiares (00ha 44a 34ca),

##### **Effet relatif :**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

##### **Fonds dominant :**

**Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :**

Mr MICHALINOS, vendeur aux présentes,

##### **Désignation cadastrale :**

A MARSEILLE 13012 – 174 AVENUE DES CAILLOLS,

La parcelle cadastrée Préfixe 872 section K numéro 387 désignée sous le terme *lot B*, pour une contenance de quarante-quatre ares trente-quatre centiares (00ha 44a 34ca),

**Effet relatif :**

Donation partage suivant acte reçu par Maître BORETTI, notaire à MARSEILLE le 26 avril 1982 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4, le 4 juin 1982 volume 3102, numéro 15.

Monsieur Adamiantos Georges MICHALINOS né à MARSEILLE le 6 avril 1914, donateur est décédé à MARSEILLE le 9 juillet 2011.

Ainsi constaté aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître ROYOL, notaire à MARSEILLE le 29 août 2011.

L'usufruit réservé au profit de son épouse, Madame Eliane Berthe Paulette MALOSSE, née à MARSEILLE le 15 juin 1923 est sans objet, par suite de son décès intervenu le 28 janvier 2015 à MARSEILLE.

Ainsi constaté aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître ROYOL, notaire à MARSEILLE le 19 mars 2015.

**NATURE ET MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

**1°) servitude de passage en surface**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en surface en tout temps et heure et avec tout véhicule.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et pour le besoin de leurs activités professionnelles.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain matérialisée en teinte **JAUNE** sur le plan ci-dessus annexé et désigné sous le terme « **S1** ».

Ce passage sera en nature d'enrobé réalisé par **L'ACQUEREUR** et à sa charge exclusive.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord unanime entre les parties

L'entretien se fera à frais partagé de la manière suivante :

- Pour la première partie hachurée en teinte bleue intitulée **S1a** sur le plan, le coût de l'entretien sera supporté à concurrence d'un tiers par le propriétaire du fonds dominant (LOT B) et de deux tiers par le propriétaire du fonds servant (LOT A) ;

- Pour la deuxième partie hachurée en teinte bleue intitulée **S1b** sur le plan, le coût de l'entretien sera supporté à concurrence d'1/55èmes par le propriétaire du fonds dominant (LOT B) et de 54/55èmes par le propriétaire du fonds servant (LOT A) ;

- Pour la troisième partie hachurée en teinte orange intitulée **S1c** sur le plan, le coût de l'entretien sera supporté en totalité par le propriétaire du fonds servant (LOT A).

Le passage devra être entretenu de manière à ce qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

*L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.*

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

*Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).*

**2°) Servitude de passage de réseaux**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau, que d'évacuation des eaux usées et que de tous réseaux ou lignes souterraines.*

*Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et pour le besoin de leurs activités.*

*Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain matérialisée en teinte JAUNE sur le plan ci-dessus annexé et désigné sous le terme « S1 ».*

*Toutefois le propriétaire du fonds dominant devra faire passer lesdits réseaux et canalisations à l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant.*

*Il est ici convenu que tous les travaux de réfection, modification des canalisations existantes et réseaux ainsi que les frais d'entretien et de réparation, seront à la charge du fonds dominant.*

*Etant ici précisé que toute détérioration du fonds servant, par le propriétaire du fonds dominant, devra faire l'objet d'une remise en état de la part du propriétaire du fond dominant.*

*En cas de remplacement des canalisations et réseaux existants ces derniers devront être enterrés dans les règles de l'art selon les normes en vigueur et le fonds servant devra être remis dans son état initial après chaque intervention.*

*En cas de détérioration apporté à ces réseaux et canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.*

*L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.*

*Sauf consentement volontaire et exprès du propriétaire du fonds servant, le propriétaire du fonds servant devra être prévenu de chaque intervention au moins 8 jours à l'avance par courrier recommandé avec accusé de réception sauf bien entendu en cas de réparation urgente auquel cas le propriétaire du fonds dominant pourra, 24 heures après la délivrance d'un commandement d'huissier demeuré sans réponse, pénétrer sur le fonds servant, en présence d'un huissier, afin de faire procéder aux réparations urgentes nécessaires par les services compétents.*

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

*Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).*

*Lesdites servitudes seront constituées à titre purement gratuit.*

**SERVITUDE S2****DESIGNATIONS DES BIENS****Fonds servant :**

**Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :** société BOUYGUES IMMOBILIER

**Désignation cadastrale :**

A MARSEILLE 13012 – 174 AVENUE DES CAILLOLS,

La parcelle vendue cadastrée Préfixe 872 section K numéro 388 désignée sous le terme lot A, d'une contenance de quarante-quatre ares trente-quatre centiares (00ha 44a 34ca),

**Effet relatif :**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**Fonds dominant :****1°) Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :**

Mr MICHALINOS, vendeur aux présentes,

**Désignation cadastrale :**

A MARSEILLE 13012 – 174 AVENUE DES CAILLOLS,

La parcelle cadastrée Préfixe 872 section K numéro 387 désignée sous le terme lot B, pour une contenance de quarante-quatre ares trente-quatre centiares (00ha 44a 34ca),

**Effet relatif :**

Donation partage suivant acte reçu par Maître BORETTI, notaire à MARSEILLE le 26 avril 1982 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4, le 4 juin 1982 volume 3102, numéro 15.

Monsieur Adamiantos Georges MICHALINOS né à MARSEILLE le 6 avril 1914, donneur est décédé à MARSEILLE le 9 juillet 2011.

Ainsi constaté aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître ROYOL, notaire à MARSEILLE le 29 août 2011.

L'usufruit réservé au profit de son épouse, Madame Eliane Berthe Paulette MALOSSE, née à MARSEILLE le 15 juin 1923 est sans objet, par suite de son décès intervenu le 28 janvier 2015 à MARSEILLE.

Ainsi constaté aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître ROYOL, notaire à MARSEILLE le 19 mars 2015.

**NATURE ET MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE****1°) servitude de passage en surface**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en surface en tout temps et heure par tout véhicules y compris poids lourds.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et pour le besoin de leurs activités professionnelles.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain matérialisée en teinte JAUNE sur le plan ci-dessus annexé et désigné sous le terme « S2 ».

Le propriétaire du fonds dominant reconnaît avoir pleinement connaissance que dans l'emprise matérialisée en jaune et hachurée figure le cheminement pour la place de stationnement PMR ; ledit stationnement est figuré sur le plan ci-annexé et dénommé « PLAN DE MASSE AVEC SERVITUDES ».

*La société BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à matérialiser au sol ce qui relève de la place de stationnement PMR proprement dite et ce qui relève du cheminement*

*Ce passage sera en nature d'enrobé réalisé par L'ACQUEREUR et à sa charge exclusive.*

*Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.*

*Il sera fermé par une porte ainsi qu'il résulte du schéma figuré sur le plan annexé aux présentes.*

*Le propriétaire du fonds dominant devra être en possession des clefs de ladite porte.*

*L'entretien de ce passage se fera à frais partagé entre le propriétaire du fonds servant et le propriétaire du fonds dominant à concurrence de moitié chacun ; le passage devra être entretenu de manière à ce qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.*

*Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes.*

*L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.*

#### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

*Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).*

#### **2°) Servitude de passage de réseaux**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau, que d'évacuation des eaux usées et que de tous réseaux ou lignes souterraines.*

*Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et pour le besoin de leurs activités professionnelles.*

*Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain matérialisée en teinte JAUNE sur le plan ci-dessus annexé et désigné sous le terme « S2 ».*

*Toutefois le propriétaire du fonds dominant devra faire passer lesdits réseaux et canalisations à l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant.*

*Il est ici convenu que tous les travaux de réfection, modification des canalisations existantes et réseaux ainsi que les frais d'entretien et de réparation, seront à la charge du fonds dominant.*

*Etant ici précisé que toute détérioration du fonds servant, par le propriétaire du fonds dominant, devra faire l'objet d'une remise en état de la part du propriétaire du fond dominant.*

*En cas de remplacement des canalisations et réseaux existants ces derniers devront être enterrés dans les règles de l'art selon les normes en vigueur et le fonds servant devra être remis dans son état initial après chaque intervention.*

*En cas de détérioration apporté à ces réseaux et canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.*

*L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.*

*Sauf consentement volontaire et exprès du propriétaire du fonds servant, le propriétaire du fonds servant devra être prévenu de chaque intervention au moins 8 jours à l'avance par courrier recommandé avec accusé de réception sauf bien entendu en cas de réparation urgente auquel cas le propriétaire du fonds dominant pourra, 24 heures après la délivrance d'un commandement d'huissier demeuré sans réponse, pénétrer sur le fonds servant, en présence d'un huissier, afin de faire procéder aux réparations urgentes nécessaires par les services compétents.*

#### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

*Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).*

*Lesdites servitudes sont constituées à titre purement gratuit*

#### **SERVITUDE S3**

##### **DESIGNATIONS DES BIENS**

###### **Fonds servant :**

###### **Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :**

*Mr MICHALINOS, vendeur aux présentes,*

###### **Désignation cadastrale :**

*A MARSEILLE 13012 – 174 AVENUE DES CAILLOLS,*

*La parcelle cadastrée Préfixe 872 section K numéro 387 désignée sous le terme lot B, pour une contenance de quarante-quatre ares trente-quatre centiares (00ha 44a 34ca),*

###### **Effet relatif :**

*Donation partage suivant acte reçu par Maître BORETTI, notaire à MARSEILLE le 26 avril 1982 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4, le 4 juin 1982 volume 3102, numéro 15.*

*Monsieur Adamiantos Georges MICHALINOS né à MARSEILLE le 6 avril 1914, donateur est décédé à MARSEILLE le 9 juillet 2011.*

*Ainsi constaté aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître ROYOL, notaire à MARSEILLE le 29 août 2011.*

*L'usufruit réservé au profit de son épouse, Madame Eliane Berthe Paulette MALOSSE, née à MARSEILLE le 15 juin 1923 est sans objet, par suite de son décès intervenu le 28 janvier 2015 à MARSEILLE.*

*Ainsi constaté aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître ROYOL, notaire à MARSEILLE le 19 mars 2015.*

###### **Fonds dominant :**

**Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :** société BOUYGUES IMMOBILIER

###### **Désignation cadastrale :**

*A MARSEILLE 13012 – 174 AVENUE DES CAILLOLS,*

*La parcelle vendue cadastrée Préfixe 872 section K numéro 388 désignée sous le terme lot A, d'une contenance de quarante-quatre ares trente-quatre centiares (00ha 44a 34ca),*

***Effet relatif :***

*Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.*

**NATURE ET MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

**1°) servitude de passage en surface**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en surface en tout temps et heure à tout véhicules y compris poids lourds.*

*Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités professionnelles.*

*Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain matérialisée en teinte **VERTE** sur le plan ci-dessus annexé et désigné sous le terme « S3 ».*

*Ce passage sera en nature d'enrobé réalisé par **L'ACQUEREUR** et à sa charge exclusive.*

*Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.*

*Il ne pourra être fermé par une porte en limite séparative entre la servitude S1 et S3.*

*En revanche, un portail ou une porte sera installé, à la charge de **L'ACQUEREUR**, en limite séparative de la S3 et du fonds dominant, dénommé **LOT B** sur le plan ci-annexé.*

*Le propriétaire du fonds dominant devra être en possession des clefs de ladite porte.*

*L'entretien de ce passage se fera à frais partagé entre le propriétaire du fonds servant et le propriétaire du fonds dominant à concurrence de moitié chacun ; le passage devra être entretenu de manière à ce qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.*

*Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes.*

*L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.*

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

*Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).*

**2°) Servitude de passage de réseaux**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau, que d'évacuation des eaux usées et que de tous réseaux ou lignes souterraines.*

*Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités professionnelles.*

*Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain matérialisée en teinte **VERTE** sur le plan ci-dessus annexé et désigné sous le terme « **S3** ».*

*Toutefois le propriétaire du fonds dominant devra faire passer lesdits réseaux et canalisations à l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant.*

*Il est ici convenu que tous les travaux d'installation, de réfection, modification des canalisations à installer ou existantes et réseaux ainsi que les frais d'entretien et de réparation, seront à la charge du fonds dominant.*

*Etant ici précisé que toute détérioration du fonds servant, par le propriétaire du fonds dominant, devra faire l'objet d'une remise en état de la part du propriétaire du fond dominant.*

*En cas de remplacement des canalisations et réseaux existants ces derniers devront être enterrés dans les règles de l'art selon les normes en vigueur et le fonds servant devra être remis dans son état initial après chaque intervention.*

*En cas de détérioration apporté à ces réseaux et canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.*

*L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.*

*Sauf consentement volontaire et exprès du propriétaire du fonds servant, le propriétaire du fonds servant devra être prévenu de chaque intervention au moins 8 jours à l'avance par courrier recommandé avec accusé de réception sauf bien entendu en cas de réparation urgente auquel cas le propriétaire du fonds dominant pourra, 24 heures après la délivrance d'un commandement d'huissier demeuré sans réponse, pénétrer sur le fonds servant, en présence d'un huissier, afin de faire procéder aux réparations urgentes nécessaires par les services compétents.*

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

*Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).*

*Lesdites servitudes sont constituées à titre purement gratuit*

#### Convention particulière

*L'ACQUEREUR s'engage à attribuer au **VENDEUR** le lot de copropriété non soumis à charges de copropriété (à constituer) à usage de jardin privatif tel qu'il figure en teinte verte, sur le plan susvisé, établie par le Cabinet RAMOND-SELARL, géomètre expert DPLG, 25 boulevard Joseph Roubaud, 13380 PLAN DE CUQUES, sous la référence **S7**.*

*Le **VENDEUR** s'engage à prendre à sa charge exclusive l'ensemble de l'entretien de ladite parcelle.*

*La clôture dudit lot de copropriété sera mitoyenne et les frais d'entretien de la clôture seront partagés à concurrence de moitié entre le **VENDEUR** et la copropriété. »*

- Celle résultant d'un acte reçu par Maître CHAU le 6 décembre 2019 ci-après littéralement retranscrite et dont les plans y afférents sont annexés :

**« I / SERVITUDE CONSENTE PAR LA VILLE DE MARSEILLE AU PROFIT DE BOUYGUES IMMOBILIER**

**DESIGNATION DES BIENS**

**- I - FONDS DOMINANT**

***Identification du propriétaire du fonds dominant : la société BOUYGUES IMMOBILIER.***

***Désignation cadastrale :***

***A MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13012 Avenue des Caillols.***

***Une parcelle de terrain sur laquelle se trouve édifiée savoir : une partie des dépendances de l'entreprise existante dénommée VALMONT FLEURS et une partie des terres attenantes à l'entreprise en culture horticoles et maraîchères.***

***Figurant ainsi au cadastre :***

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
872	K	388	AVENUE DES CAILLOLS	00 ha 26 a 71 ca

***Un extrait de plan cadastral est annexé.***

**RAPPEL DE DIVISION ANTERIEURE**

**1/ Les parcelles originairement cadastrées :**

- Préfixe 872 section K numéro 135 lieudit avenue des Caillols pour une contenance de vingt-cinq ares soixante et un centiares (00ha 25a 61ca)
- Préfixe 872 section K numéro 136 lieudit avenue des Caillols pour une contenance de quarante-trois centiares (00ha 00a 43ca)
- Préfixe 872 section K numéro 138 lieudit avenue des Caillols pour une contenance de quarante-cinq ares treize centiares (00ha 45a 13ca)

***Ont fait l'objet d'une réunion en une seule et unique parcelle de plus grande importance cadastrée section K numéro 386 pour une contenance de soixante et onze ares dix-sept centiares (00ha 71a 17ca).***

***Aux termes d'un DA numéro 732W publié au service de la publicité foncière MARSEILLE 4 le 29 mars 2019 volume 2019 P numéro 1743.***

**2/ La parcelle cadastrée Préfixe 872 section K numéro 386 lieudit avenue des Caillols pour une contenance de soixante et onze ares dix-sept centiares (00ha 71a 17ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :**

- La parcelle cadastrée Préfixe 872 section K numéro 388 d'une contenance de vingt-six ares soixante et onze centiares (00ha 26a 71ca), propriété de la société BOUYGUES IMMOBILIER, fonds dominant comparant aux présentes,
- La parcelle cadastrée Préfixe 872 section K numéro 387 pour une contenance de quarante-quatre ares trente-quatre centiares (00ha 44a 34ca), propriété de Monsieur MICHALINOS.

***Aux termes d'un DA numéro 733 S en cours de publication au service de la publicité foncière MARSEILLE 4***

***Effet relatif :***

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHAU, notaire à MARSEILLE le 2 août 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière MARSEILLE 4.

**- II - FONDS SERVANT**

**Identification du propriétaire du fonds servant : LA VILLE DE MARSEILLE,**

**Désignation cadastrale :**

A MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13012  
174 Avenue des Caillols.

Une parcelle de terrain nu.

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
872	K	137	174 AV DES CAILLOLS	00 ha 00 a 91 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**Effet relatif :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Georges BLANC notaire à MARSEILLE le 25 avril 1974 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 le 21 mai 1974, volume 741, numéro 4.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Georges BLANC notaire à MARSEILLE le 8 juillet 1974 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 le 11 juillet 1974, volume 782, numéro 11.

**CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**NATURE DE LA SERVITUDE**

**Servitude de passage en surface**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités professionnelles.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain d'une largeur moyenne d'environ 5,16 mètres sur une longueur d'environ 1,71 mètres, représentant une emprise d'environ 8,80 m<sup>2</sup> (et non 9,30 m<sup>2</sup> ainsi qu'il est dit dans la délibération du Conseil Municipal en date du 8 février 2016 ci-dessus rappelée).

L'emprise du passage est figurée sous liseré jaune au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord unanime entre les parties

La société **BOUYGUES IMMOBILIER**, propriétaire du fonds dominant entretiendra le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier, à ses frais exclusifs.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

*L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.*

#### **NATURE DE LA SERVITUDE**

##### **Servitude de passage de réseaux**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds VRD.*

*Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.*

*Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de 1 mètre et ce exclusivement sur une bande de terrain d'une largeur de 5,16 mètres et d'une longueur de 1,71 mètres, telle que son emprise est figurée sous liseré jaune au plan **ci-annexé** approuvé par les parties.*

***Le propriétaire du fonds servant s'oblige à remettre un plan de recollement de tous les réseaux à la VILLE DE MARSEILLE – Service Etudes Expertises et Connaissance – 40 rue Fauchier 13002 Marseille – dès l'achèvement des travaux.***

*Cette servitude de passage s'éteindra en cas de réalisation d'un accès public.*

*Le coût des travaux de canalisations ainsi que l'entretien de ce passage sera à la charge exclusive des propriétaires des fonds dominants à raison de moitié chacun ;*

*Toutefois le propriétaire du fonds dominant devra faire passer lesdits réseaux et canalisations à l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant.*

*Il est ici convenu que tous les travaux de réfection, modification des canalisations existantes et réseaux ainsi que les frais d'entretien et de réparation, seront à la charge du fonds dominant.*

*Etant ici précisé que toute détérioration du fonds servant, par le propriétaire du fonds dominant, devra faire l'objet d'une remise en état de la part du propriétaire du fond dominant.*

*En cas de remplacement des canalisations et réseaux existants ces derniers devront être enterrés dans les règles de l'art selon les normes en vigueur et le fonds servant devra être remis dans son état initial après chaque intervention.*

*En cas de détérioration apporté à ces réseaux et canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.*

*L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.*

*Sauf consentement volontaire et exprès du propriétaire du fonds servant, le propriétaire du fonds servant devra être prévenu de chaque intervention au moins 8 jours à l'avance par courrier recommandé avec accusé de réception sauf bien*

*entendu en cas de réparation urgente auquel cas le propriétaire du fonds dominant pourra, 24 heures après la délivrance d'un commandement d'huissier demeuré sans réponse, pénétrer sur le fonds servant, en présence d'un huissier, afin de faire procéder aux réparations urgentes nécessaires par les services compétents.*

*Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires de deux fonds concernés.*

*Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, ces deux servitudes sont évaluées à DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR). »*

### **SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble objet des présentes appartient à la société BOUYGUES IMMOBILIER par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Daniel Dimitrius Louis **MICHALINOS**, Horticulteur, époux de Madame Raymonde Thérèse Renée **SAJ**, demeurant à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012) 174 avenue des Caillols.

Né à MARSEILLE (13000) le 11 novembre 1948.

Marié à la mairie de MARSEILLE le 17 mars 1984 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BORETTI, notaire à MARSEILLE (13000), le 8 mars 1984.

Suivant acte reçu par Maître Simon CHAU, notaire à MARSEILLE le 2 août 2019 en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient à Monsieur MICHALINOS par suite l'attribution à son profit à concurrence de la totalité en nue-propriété, aux d'un acte reçu par Maître BORETTI notaire à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE), le 26 avril 1982, contenant donation-partage par :

Monsieur Adamiantos Georges MICHALINOS, commerçant, demeurant à MARSEILLE - 174 chemin des Caillols.

Né à MARSEILLE le 6 avril 1914.

Epoux de Madame Eliane Berthe Paulette MALOSSE, retraitée, demeurant à MARSEILLE (13012) 174 Avenue des Caillols, Née à MARSEILLE (13000), le 15 juin 1923.

Aux termes dudit acte le bien a été évalué en toute propriété à la somme de 900.000 francs.

Il a été mis à la charge de Monsieur Daniel MICHALINOS une soultre d'un montant de 160.000 francs, à verser au profit de sa sœur et copartageant aux termes dudit acte, Mademoiselle Michèle Marie Thérèse Hélène MICHALINOS, enseignante, demeurant à MARSEILLE - 174 chemin des Caillols. Née à MARSEILLE le 25 mars 1953. Célibataire.

Mademoiselle Michèle MICHALINOS a reconnu au sein dudit acte avoir reçu de Monsieur Daniel MICHALINOS, vendeur aux présentes, la totalité de ladite somme en dehors de la comptabilité de l'office notarial.

Etant ici précisé que Monsieur Adamiantos MICHALINOS, donateur est décédé à MARSEILLE le 9 juillet 2011.

Ainsi constaté aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître ROYOL, notaire à MARSEILLE le 29 août 2011.

L'usufruit réservé au profit de son épouse, Madame Eliane MALOSSE, est sans objet, par suite de son décès intervenu le 28 janvier 2015 à MARSEILLE.

Ainsi constaté aux termes de l'acte de notoriété reçu par Maître ROYOL, notaire à MARSEILLE le 19 mars 2015.

### **Origine antérieure**

Cet immeuble appartenait en propre à Monsieur MICHALINOS, par suite des faits et actes ci- après relatés

I - Originairement cet immeuble dépendait de la communauté de biens qui existait entre les époux RIPERT —LIVANOS, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient fait au cours du mariage de Madame Adrienne Charlotte EYBERT, épouse de Monsieur Jean Marie SICARD, suivant acte reçu par Me ALLEGRE lors notaire à MARSEILLE, le 7 Aout 1925, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 14 Aout suivant, volume 670 numéro 8 pour le prix de quatre-vingt cinq mille francs qui fut payé comptant et quittancé dans l'acte.

### **II - Décès de Monsieur RIPERT**

Monsieur Joseph Marius RIPERT, demeurant à MARSEILLE, 174 Chemin des Caillols, est décédé à MARSEILLE, le 11 Octobre 1955, divorcé en premières noces de Madame Marie Louise Henriette ANAZEL, laissant à défaut de tout descendant ou descendant et donc d'héritier à réserve, pour légataire universelle en toute propriété aux termes de son testament olographe en date à MARSEILLE du 25 Novembre 1954, déposé aux minutes de Me LIEUTARD, lors notaire à MARSEILLE du 28 Octobre 1955, son épouse survivant en deuxième noces Madame Hélène Constance Joséphine LIVANOS avec laquelle il était marié sans contrat à la Mairie de MARSEILLE, le 27 Octobre 1921.

Laquelle a été envoyée en possession par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Civil de MARSEILLE, du 4 Janvier 1956, déposée aux minutes de Me LIEUTARD lors notaire à MARSEILLE, le 23 Janvier 1956

Le tout a été constaté dans un acte de notoriété reçu par Me LIEUTARD le 6 Décembre 1955.

### **III- Décès de Madame RIPERT**

Madame Hélène Constance Joséphine LIVANOS en son vivant sans profession, veuve de Monsieur Joseph Marius RIPERT, née à MARSEILLE le 29 Novembre 1887) demeurant à MARSEILLE 174, chemin des Caillols.

Est décédée intestat à MARSEILLE le 3 Juillet 1974.

Elle était veuve en premières noces de Monsieur Demetrios MICHALINOS.

Et veuve en deuxièmes noces de Monsieur Joseph Marius RIPERT.

Et elle a laissé pour seul héritier naturel et de droit son fils unique issu de sa première union :

Monsieur Adamantios MICHALINOS, susnommé.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu aux minutes de Maître BORETTI le 2 Septembre 1974.

L'attestation immobilière après le décès de Madame Veuve RIPERT a été établie suivant acte reçu aux présentes minutes le 10 Septembre 1974 publiée au quatrième bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 3 Mars 1975, volume 925 numéro 16.

## **CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**L'IMMEUBLE** sera divisé en CENT NEUF (109) lots numérotés de 1 à 109

### **MODE DE CALCUL DES SURFACES PONDEREES ET DES TANTIEMES DE COPROPRIETE**

(Dispositions de l'article 76 de la loi du 13 décembre 2000 complétant l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965)

### **LES SURFACES :**

Les superficies prises en compte dans le calcul des tantièmes de copropriété sont fournies par le client. Elles sont mentionnées sur les plans de vente de chaque lot.

#### **LES COEFFICIENTS :**

Les coefficients qui entrent dans le calcul de la surface pondérée de chaque lot sont définis en application du document interne de l'Ordre des Géomètres-Experts de juin 1998 dénommé « Le Géomètre-Expert et la Copropriété ».

Ils ont les valeurs suivantes en ce qui concerne la nature des locaux : 0.20 pour les parkings extérieurs, 0.30 pour les parkings en sous-sol, 0.28 pour les parkings doubles en sous-sol, 0.40 pour les box en sous-sol, 0.37 pour les box doubles en sous-sol, 1.00 pour les appartements, 0.20 pour les terrasses et 0.10 pour les jardins.

En ce qui concerne les coefficients d'étage appliqués aux lots à usage d'habitation ils ont pour valeur :

0.90 pour le rez-de-jardin et pour le rez-de-chaussée bas, 0.95 pour le rez-de-chaussée haut pour le premier étage, 1.00 pour le deuxième étage, 1.05 pour le troisième étage et 1.08 pour le quatrième étage.

#### **LES SURFACES PONDÉREES :**

Les surfaces pondérées sont obtenues en multipliant la surface d'un lot ou d'une partie de lot par un ou plusieurs coefficients donnés (article 5 de la loi du 10 juillet 1965).

Les surfaces pondérées de chaque partie de lot, constituant un même lot, sont ensuite additionnées pour donner la surface pondérée du lot.

#### **LES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ :**

Les tantièmes de copropriété sont obtenus, en divisant la somme totale des tantièmes (10 000) par la somme des surfaces pondérées, et en multipliant ce résultat par la surface pondérée de chaque lot.

#### **DESIGNATION DES LOTS**

##### **Lot numéro un (1) :**

La jouissance exclusive et particulière d'un parking extérieur matérialisé en teinte orange et portant le numéro commercial P69 sur le plan.

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

##### **Lot numéro deux (2) :**

La jouissance exclusive et particulière d'un parking extérieur matérialisé en teinte verte et portant le numéro commercial P70 sur le plan.

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

##### **Lot numéro trois (3) :**

La jouissance exclusive et particulière d'un parking extérieur matérialisé en teinte rouge et portant le numéro commercial P71 sur le plan.

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

##### **Lot numéro quatre (4) :**

La jouissance exclusive et particulière d'un parking extérieur matérialisé en teinte bleue et portant le numéro commercial P72 sur le plan.

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

**Lot numéro cinq (5) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 5 et le numéro commercial B01-B02

Un Box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte bleue sur le plan

Les 33/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 33/10.000° indivis des charges parking,

Les 49/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les trente-trois /dix millièmes (33 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro six (6) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 6 et le numéro commercial B03

Un Box PMR matérialisé en teinte rouge sur le plan

Les 24/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 24/10.000° indivis des charges parking,

Les 36/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les vingt-quatre /dix millièmes (24 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 7 et le numéro commercial P04

La jouissance exclusive et particulière d'une place de parking matérialisé en teinte bleue sur le plan

Les 12/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 12/10.000° indivis des charges parking,

Les 17/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro huit (8) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 8 et le numéro commercial P05

La jouissance exclusive et particulière d'une place de parking matérialisé en teinte saumon sur le plan

Les 12/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 12/10.000° indivis des charges parking,

Les 18/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro neuf (9) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 9 et le numéro commercial P06

La jouissance exclusive et particulière d'une place de parking matérialisé en teinte verte sur le plan

Les 12/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 12/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 18/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix (10) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 10 et le numéro commercial B08  
 Un box matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Les 17/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 17/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 25/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro onze (11) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 11 et le numéro commercial B09  
 Un box matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Les 17/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 17/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 25/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro douze (12) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 12 et le numéro commercial B10  
 Un box matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize (13) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 13 et le numéro commercial B11  
 Un box matérialisé en teinte rouge sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatorze (14) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 14 et le numéro commercial B13

Un box matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Les 17/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 17/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 26/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quinze (15) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 15 et le numéro commercial B14  
 Un box matérialisé en teinte violet sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 16 et le numéro commercial B15  
 Un box matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-sept (17) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 17 et le numéro commercial B16  
 Un box matérialisé en teinte rouge sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-huit (18) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 18 et le numéro commercial B17  
 Un box matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-neuf (19) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 19 et le numéro commercial B18  
 Un box matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt (20) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 20 et le numéro commercial B19  
 Un box matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 21 et le numéro commercial B20  
 Un box matérialisé en teinte saumon sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-deux (22) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 22 et le numéro commercial B21  
 Un box matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-trois (23) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 23 et le numéro commercial B22  
 Un box matérialisé en teinte violet sur le plan  
 Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 24/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-quatre (24) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 24 et le numéro commercial B12  
 Un box PMR matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Les 22/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 22/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 33/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-cinq (25) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 25 et le numéro commercial B23-B24  
 Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte rouge sur le plan  
 Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 27/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 40/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-six (26) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 26 et le numéro commercial B25-B26  
 Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 27/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 40/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-sept (27) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 27 et le numéro commercial B27-B28  
 Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 27/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 40/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-huit (28) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 28 et le numéro commercial B29-B30  
 Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 27/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 40/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-neuf (29) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 29 et le numéro commercial B31-B32

Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte saumon sur le plan

Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 27/10.000° indivis des charges parking,

Les 40/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 30 et le numéro commercial B33-B34

Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte verte sur le plan

Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 27/10.000° indivis des charges parking,

Les 40/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 31 et le numéro commercial P35-P36

La jouissance exclusive et particulière d'un parking double (dont une place classe B) matérialisé en teinte violet sur le plan

Les 19/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 19/10.000° indivis des charges parking,

Les 29/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-deux (32) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 32 et le numéro commercial P37-P38

La jouissance exclusive et particulière d'un parking double (dont une place classe B) matérialisé en teinte bleue sur le plan

Les 19/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 19/10.000° indivis des charges parking,

Les 29/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-trois (33) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 33 et le numéro commercial P39-P40

La jouissance exclusive et particulière d'un parking double (dont une place classe B) matérialisé en teinte rouge sur le plan

Les 19/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 19/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 29/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-quatre (34) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 34 et le numéro commercial B07

Un box matérialisé en teinte bleue sur le plan

Les 33/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 33/10.000° indivis des charges parking,

Les 43/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les trente-trois /dix millièmes (33 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-cinq (35) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 35 et le numéro commercial B41

Un box PMR matérialisé en teinte rouge sur le plan

Les 29/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 29/10.000° indivis des charges parking,

Les 38/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les vingt-neuf /dix millièmes (29 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-six (36) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 36 et le numéro commercial B42

Un box matérialisé en teinte verte sur le plan

Les 17/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 17/10.000° indivis des charges parking,

Les 23/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-sept (37) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 37 et le numéro commercial B43

Un box matérialisé en teinte orange sur le plan

Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 16/10.000° indivis des charges parking,

Les 21/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro trente-huit (38) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 38 et le numéro commercial

B44

Un box matérialisé en teinte bleue sur le plan

Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 16/10.000° indivis des charges parking,

Les 21/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro trente-neuf (39) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 39 et le numéro commercial

B45

Un box matérialisé en teinte saumon sur le plan

Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 16/10.000° indivis des charges parking,

Les 21/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro quarante (40) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 40 et le numéro commercial

B46

Un box matérialisé en teinte verte sur le plan

Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 16/10.000° indivis des charges parking,

Les 21/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 41 et le numéro commercial

B47

Un box matérialisé en teinte violet sur le plan

Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 16/10.000° indivis des charges parking,

Les 21/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro quarante-deux (42) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 42 et le numéro commercial

B48

Un box matérialisé en teinte bleue sur le plan

Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 16/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 21/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-trois (43) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 43 et le numéro commercial B49

Un box matérialisé en teinte rouge sur le plan

Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 16/10.000° indivis des charges parking,

Les 21/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro quarante-quatre (44) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 44 et le numéro commercial B50

Un box matérialisé en teinte verte sur le plan

Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 16/10.000° indivis des charges parking,

Les 21/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro quarante-cinq (45) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 45 et le numéro commercial B51

Un box matérialisé en teinte orange sur le plan

Les 16/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 16/10.000° indivis des charges parking,

Les 21/10.000° indivis des charges ascenseur,

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

**Lot numéro quarante-six (46) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 46 et le numéro commercial B52

Un box PMR matérialisé en teinte bleue sur le plan

Les 22/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 22/10.000° indivis des charges parking,

Les 29/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-sept (47) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 47 et le numéro commercial B53-B54

Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte saumon sur le plan

Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 26/10.000° indivis des charges parking,

Les 35/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-huit (48) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 48 et le numéro commercial B55-B56

Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte verte sur le plan

Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 26/10.000° indivis des charges parking,

Les 35/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-neuf (49) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 49 et le numéro commercial B57-B58

Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte violet sur le plan

Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 26/10.000° indivis des charges parking,

Les 35/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante (50) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 50 et le numéro commercial B59-B60

Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte bleue sur le plan

Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 26/10.000° indivis des charges parking,

Les 35/10.000° indivis des charges ascenseur,

Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante et un (51) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 51 et le numéro commercial B61-B62

Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte rouge sur le plan  
 Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 26/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 35/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-deux (52) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 52 et le numéro commercial B63-B64  
 Un box double (dont une place classe B) matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Les 27/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 26/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 35/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-trois (53) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 53 et le numéro commercial P65-P66  
 La jouissance exclusive et particulière d'un parking double (dont une place classe B) matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Les 19/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 19/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 25/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 54 et le numéro commercial P67-P68  
 La jouissance exclusive et particulière d'un parking double (dont une place classe B) matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Les 19/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 19/10.000° indivis des charges parking,  
 Les 25/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-cinq (55) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 55 et le numéro commercial 01, matérialisé en teinte violet sur le plan

Comprenant un appartement deux pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine avec placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif  
 Les 147/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 208/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent trente-six /dix millièmes (136 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-six (56) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 56 et le numéro commercial 02, matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau et un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif  
 Les 186/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 259/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent soixante-treize /dix millièmes (173 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-sept (57) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Jardin portant le numéro 57 et le numéro commercial 03, matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine, une chambre avec placard et une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif  
 Les 132/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 185/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent vingt-deux /dix millièmes (122 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-huit (58) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 58 et le numéro commercial 04, matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine, une chambre avec placard et une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif  
 Les 138/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 172/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-neuf (59) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 59 et le numéro commercial 05, matérialisé en teinte verte sur le plan

Comprenant un appartement trois pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau et un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et de deux jardins privatifs  
 Les 193/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 225/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les deux cent un /dix millièmes (201 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante (60) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 60 et le numéro commercial 06, matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau et un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif  
 Les 209/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 258/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (196 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante et un (61) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 61 et le numéro commercial 07, matérialisé en teinte violet sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau et un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 185/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 227/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent soixante-six /dix millièmes (166 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-deux (62) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 62 et le numéro commercial 08, matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 131/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 161/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent dix-huit /dix millièmes (118 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-trois (63) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Bas portant le numéro 63 et le numéro commercial 09, matérialisé en teinte rouge sur le plan

Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 119/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 146/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent sept /dix millièmes (107 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-quatre (64) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 64 et le numéro commercial 10, matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine, une chambre avec un placard et une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 135/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 143/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent vingt-huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-cinq (65) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 65 et le numéro commercial 11, matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau et un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 181/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 192/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent soixante-douze /dix millièmes (172 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-six (66) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 66 et le numéro commercial 12, matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau et un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 209/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 221/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (198 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-sept (67) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 67 et le numéro commercial 13, matérialisé en teinte rouge sur le plan

Comprenant un appartement trois pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau et un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 185/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 194/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent soixante-quinze /dix millièmes (175 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-huit (68) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 68 et le numéro commercial 14, matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine, une chambre avec un placard et une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 131/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 138/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent vingt-cinq /dix millièmes (125 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-neuf (69) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 69 et le numéro commercial 15, matérialisé en teinte violet sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 118/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 124/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-dix (70) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 70 et le numéro commercial 16, matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 174/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 186/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent soixante-cinq /dix millièmes (165 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 71 et le numéro commercial 17, matérialisé en teinte verte sur le plan

Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif  
 Les 118/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 124/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent seize /dix millièmes (116 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-douze (72) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 72 et le numéro commercial 18, matérialisé en teinte rouge sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif  
 Les 137/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 146/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent trente-quatre /dix millièmes (134 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-treize (73) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 73 et le numéro commercial 19, matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif  
 Les 179/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 188/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (195 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 74 et le numéro commercial 20, matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif  
 Les 182/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 191/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (192 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-quinze (75) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Rez-de-Chaussée Haut portant le numéro 75 et le numéro commercial 21, matérialisé en teinte saumon sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse et d'un jardin privatif

Les 123/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 129/10.000° indivis des charges ascenseur,  
 Et les cent vingt-six /dix millièmes (126 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-seize (76) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 76 et le numéro commercial 22, matérialisé en teinte violet sur le plan

Comportant un appartement deux pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau/WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 163/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

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

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 77 et le numéro commercial 23, matérialisé en teinte rouge sur le plan

Comportant un appartement quatre pièces composé de : Un séjour/cuisine, deux dégagements, trois chambres dont une avec un placard, deux salles d'eau, un WC

La jouissance exclusive et particulière de deux terrasses

Les 331/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Et les trois cent quatorze /dix millièmes (314 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 78 et le numéro commercial 24, matérialisé en teinte bleue sur le plan

Comportant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine, une chambre avec un placard et une salle d'eau/WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 131/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Et les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 79 et le numéro commercial 25, matérialisé en teinte verte sur le plan

Comportant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 119/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Et les cent treize /dix millièmes (113 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingts (80) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 80 et le numéro commercial 26, matérialisé en teinte saumon sur le plan

Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau, un WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 174/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

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

**Lot numéro quatre-vingt-un (81) :**

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 81 et le numéro commercial 27, matérialisé en teinte verte sur le plan

Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 119/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 82 et le numéro commercial 28, matérialisé en teinte rouge sur le plan

Comprenant un appartement une pièce composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, un espace nuit, une salle d'eau/WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 102/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Et les quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (97 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 83 et le numéro commercial 29, matérialisé en teinte bleue sur le plan

Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 176/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

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

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 84 et le numéro commercial 30, matérialisé en teinte orange sur le plan

Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 178/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Et les cent soixante-neuf /dix millièmes (169 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Premier Etage portant le numéro 85 et le numéro commercial 31, matérialisé en teinte bleue sur le plan

Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 123/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Et les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Deuxième Etage portant le numéro 86 et le numéro commercial 32, matérialisé en teinte violet sur le plan

Comprenant un appartement deux pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau/WC

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 148/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 153/10.000° indivis des charges d'ascenseur.

Et les cent quarante-huit /dix millièmes (148 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Deuxième Etage portant le numéro 87 et le numéro commercial 33, matérialisé en teinte rouge sur le plan

Comprenant un appartement quatre pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, un dégagement, trois chambres dont une avec un placard, une salle d'eau et un WC.

La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse

Les 221/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,

Les 222/10.000° indivis des charges d'ascenseur.

Et les deux cent vingt et un /dix millièmes (221 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique

Niveau Deuxième Etage portant le numéro 88 et le numéro commercial 34, matérialisé en teinte bleue sur le plan

Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 199/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 209/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent quatre-vingt-dix-neuf /dix millièmes (199 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Deuxième Etage portant le numéro 89 et le numéro commercial 35, matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 119/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 125/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent dix-neuf /dix millièmes (119 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Deuxième Etage portant le numéro 90 et le numéro commercial 36, matérialisé en teinte saumon sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 174/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 186/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent soixante-quatorze /dix millièmes (174 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Deuxième Etage portant le numéro 91 et le numéro commercial 37, matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 119/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 124/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent dix-huit /dix millièmes (118 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Deuxième Etage portant le numéro 92 et le numéro commercial 38, matérialisé en teinte rouge sur le plan

Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 191/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 191/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 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-treize (93) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Deuxième Etage portant le numéro 93 et le numéro commercial 39, matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 176/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 188/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent soixante-seize /dix millièmes (176 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Deuxième Etage portant le numéro 94 et le numéro commercial 40, matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 178/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 191/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent soixante-dix-huit /dix millièmes (178 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Deuxième Etage portant le numéro 95 et le numéro commercial 41, matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 123/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 129/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent vingt-trois /dix millièmes (123 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Troisième Etage portant le numéro 96 et le numéro commercial 42, matérialisé en teinte rouge sur le plan

Comprenant un appartement deux pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 148/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 182/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent cinquante-cinq /dix millièmes (155 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Troisième Etage portant le numéro 97 et le numéro commercial 43, matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 212/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 250/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les deux cent vingt-trois /dix millièmes (223 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Troisième Etage portant le numéro 98 et le numéro commercial 44, matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Une entrée, un dégagement, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 181/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 224/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (190 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Troisième Etage portant le numéro 99 et le numéro commercial 45, matérialisé en teinte saumon sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 174/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 218/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent (100) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Troisième Etage portant le numéro 100 et le numéro commercial 46, matérialisé en teinte verte sur le plan

Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 119/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 145/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent un (101) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Troisième Etage portant le numéro 101 et le numéro commercial 47, matérialisé en teinte rouge sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 178/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 224/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent quatre-vingt-sept /dix millièmes (187 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent deux (102) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Troisième Etage portant le numéro 102 et le numéro commercial 48, matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 176/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 220/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent trois (103) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Troisième Etage portant le numéro 103 et le numéro commercial 49, matérialisé en teinte orange sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 178/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 224/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent quatre-vingt-sept /dix millièmes (187 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre (104) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Troisième Etage portant le numéro 104 et le numéro commercial 50, matérialisé en teinte bleue sur le plan

Comprenant un appartement deux pièces composé de : Un séjour/cuisine avec un placard, une chambre avec une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 123/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 151/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent vingt-neuf /dix millièmes (129 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinq (105) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Quatrième Etage portant le numéro 105 et le numéro commercial 51, matérialisé en teinte verte sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 218/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 268/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les deux cent trente-quatre /dix millièmes (234 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent six (106) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Quatrième Etage portant le numéro 106 et le numéro commercial 52, matérialisé en teinte rouge sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Une entrée, un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau/WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 167/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 241/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent quatre-vingt-un /dix millièmes (181 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent sept (107) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Quatrième Etage portant le numéro 107 et le numéro commercial 53, matérialisé en teinte bleue sur le plan  
 Comprenant un appartement trois pièces composé de : Un séjour/cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 176/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 252/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les cent quatre-vingt-neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent huit (108) :**

Lot situé dans le bâtiment unique  
 Niveau Quatrième Etage portant le numéro 108 et le numéro commercial 54, matérialisé en teinte orange sur le plan

Comprenant un appartement quatre pièces composé de : Une entrée avec un placard, un séjour/cuisine, un dégagement, trois chambres dont une avec un placard, deux salles d'eau, un WC  
 La jouissance exclusive et particulière d'une terrasse  
 Les 367/10.000° indivis des charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B,  
 Les 432/10.000° indivis des charges d'ascenseur.  
 Et les trois cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (395 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent neuf (109) :**

La jouissance exclusive et particulière d'un jardin situé au rez-de chaussée bas, matérialisé en rouge sur le plan.  
 Et les trente-six /dix millièmes (36 /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 ci-après.

N° de lot	Numéro commercial	Bâtiment	Escaliers	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 10 000 <sup>èmes</sup> )	Charges de parties communes spéciales du bâtiment unique, du hall, et des escaliers 1A, 1B, 2A et 2B	Charges Parking	Charges Ascenseur
1	P69				Parking extérieur	8			
2	P70				Parking extérieur	8			
3	P71				Parking extérieur	8			
4	P72				Parking extérieur	8			
5	B01 - B02	Unique	PK - 2A	RDJ	Box double (dont 1 place classe B)	33	33	33	49
6	B03	Unique	PK - 2A	RDJ	Box PMR	24	24	24	36
7	P04	Unique	PK - 2A	RDJ	Parking	12	12	12	17
8	P05	Unique	PK - 2A	RDJ	Parking	12	12	12	18
9	P06	Unique	PK - 2A	RDJ	Parking	12	12	12	18
10	B08	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	17	17	17	25
11	B09	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	17	17	17	25

12	<b>B10</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
13	<b>B11</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
14	<b>B13</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>26</b>
15	<b>B14</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
16	<b>B15</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
17	<b>B16</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
18	<b>B17</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
19	<b>B18</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
20	<b>B19</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
21	<b>B20</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
22	<b>B21</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
23	<b>B22</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
24	<b>B12</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box PMR	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>33</b>
25	<b>B23 - B24</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box double (dont 1 place classe B)	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>40</b>
26	<b>B25 - B26</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box double (dont 1 place classe B)	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>40</b>
27	<b>B27 - B28</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box double (dont 1 place classe B)	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>40</b>
28	<b>B29 - B30</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box double (dont 1 place classe B)	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>40</b>
29	<b>B31 - B32</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box double (dont 1 place classe B)	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>40</b>
30	<b>B33 - B34</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Box double (dont 1 place classe B)	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>40</b>

31	<b>P35 - P36</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Parking double (dont 1 place classe B)	19	19	19	29
32	<b>P37 - P38</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Parking double (dont 1 place classe B)	19	19	19	29
33	<b>P39 - P40</b>	Unique	PK - 2A	RDJ	Parking double (dont 1 place classe B)	19	19	19	29
34	<b>B07</b>	Unique	PK A - PK B	RDC BAS	Box	33	33	33	43
35	<b>B41</b>	Unique	PK A - PK B	RDC BAS	Box PMR	29	29	29	38
36	<b>B42</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	17	17	17	23
37	<b>B43</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	16	16	16	21
38	<b>B44</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	16	16	16	21
39	<b>B45</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	16	16	16	21
40	<b>B46</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	16	16	16	21
41	<b>B47</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	16	16	16	21
42	<b>B48</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	16	16	16	21
43	<b>B49</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	16	16	16	21
44	<b>B50</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	16	16	16	21
45	<b>B51</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box	16	16	16	21
46	<b>B52</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box PMR	22	22	22	29
47	<b>B53 - B54</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box double (dont 1 place classe B)	27	27	26	35
48	<b>B55 - B56</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box double (dont 1 place classe B)	27	27	26	35
49	<b>B57 - B58</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box double (dont 1 place classe B)	27	27	26	35
50	<b>B59 - B60</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box double (dont 1 place classe B)	27	27	26	35

51	<b>B61 - B62</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box double (dont 1 place classe B)	27	27	26	35
52	<b>B63 - B64</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Box double (dont 1 place classe B)	27	27	26	35
53	<b>P65 - P66</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Parking double (dont 1 place classe B)	19	19	19	25
54	<b>P67 - P68</b>	Unique	PK - 2A	RDC BAS	Parking double (dont 1 place classe B)	19	19	19	25
55	<b>01</b>	Unique	2A	RDJ	Appartement 2 pièces	136	147		208
56	<b>02</b>	Unique	2A	RDJ	Appartement 3 pièces	173	186		259
57	<b>03</b>	Unique	2A	RDJ	Appartement 2 pièces	122	132		185
58	<b>04</b>	Unique	2A	RDC BAS	Appartement 2 pièces	130	138		172
59	<b>05</b>	Unique	2A	RDC BAS	Appartement 3 pièces	201	193		225
60	<b>06</b>	Unique	2A	RDC BAS	Appartement 3 pièces	196	209		258
61	<b>07</b>	Unique	2A	RDC BAS	Appartement 3 pièces	166	185		227
62	<b>08</b>	Unique	2A	RDC BAS	Appartement 2 pièces	118	131		161
63	<b>09</b>	Unique	2A	RDC BAS	Appartement 2 pièces	107	119		146
64	<b>10</b>	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 2 pièces	128	135		143
65	<b>11</b>	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 3 pièces	172	181		192
66	<b>12</b>	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 3 pièces	198	209		221
67	<b>13</b>	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 3 pièces	175	185		194
68	<b>14</b>	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 2 pièces	125	131		138
69	<b>15</b>	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 2 pièces	112	118		124
70	<b>16</b>	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 3 pièces	165	174		186
71	<b>17</b>	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 2 pièces	116	118		124

72	18	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 2 pièces	134	137		146
73	19	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 3 pièces	195	179		188
74	20	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 3 pièces	192	182		191
75	21	Unique	1A - 2A	RDC HAUT	Appartement 2 pièces	126	123		129
76	22	Unique		R+1	Appartement 2 pièces	154	163		
77	23	Unique		R+1	Appartement 4 pièces	314	331		
78	24	Unique		R+1	Appartement 2 pièces	124	131		
79	25	Unique		R+1	Appartement 2 pièces	113	119		
80	26	Unique		R+1	Appartement 3 pièces	165	174		
81	27	Unique		R+1	Appartement 2 pièces	112	119		
82	28	Unique		R+1	Appartement 1 pièce	97	102		
83	29	Unique		R+1	Appartement 3 pièces	167	176		
84	30	Unique		R+1	Appartement 3 pièces	169	178		
85	31	Unique		R+1	Appartement 2 pièces	117	123		
86	32	Unique		R+2	Appartement 2 pièces	148	148		153
87	33	Unique		R+2	Appartement 4 pièces	221	222		236
88	34	Unique		R+2	Appartement 3 pièces	199	199		209
89	35	Unique		R+2	Appartement 2 pièces	119	119		125
90	36	Unique		R+2	Appartement 3 pièces	174	174		186
91	37	Unique		R+2	Appartement 2 pièces	118	119		124
92	38	Unique		R+2	Appartement 3 pièces	191	191		191
93	39	Unique		R+2	Appartement 3 pièces	176	176		188

94	40	Unique		R+2	Appartement 3 pièces	178	178		191
95	41	Unique		R+2	Appartement 2 pièces	123	123		129
96	42	Unique		R+3	Appartement 2 pièces	155	148		182
97	43	Unique		R+3	Appartement 3 pièces	223	212		250
98	44	Unique		R+3	Appartement 3 pièces	190	181		224
99	45	Unique		R+3	Appartement 3 pièces	182	174		218
100	46	Unique		R+3	Appartement 2 pièces	124	119		145
101	47	Unique		R+3	Appartement 3 pièces	187	178		224
102	48	Unique		R+3	Appartement 3 pièces	184	176		220
103	49	Unique		R+3	Appartement 3 pièces	187	178		224
104	50	Unique		R+3	Appartement 2 pièces	129	123		151
105	51	Unique		R+4	Appartement 3 pièces	234	218		268
106	52	Unique		R+4	Appartement 3 pièces	181	167		241
107	53	Unique		R+4	Appartement 3 pièces	189	176		252
108	54	Unique		R+4	Appartement 4 pièces	395	367		432
109						36			
TOTALS						10000/10000	10000/10000	1000/1000	10000/10000

### CHAPITRE III - 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 appartiennent indivisément à l'ensemble des

copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué 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 parties communes comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins s'il en existe.

Les fondations, les gros murs de façade et de refond, les murs-pignons, mitoyens ou non.

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols.

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

Les souches de cheminées.

Les conduits de fumée, coffres et gaines, les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W. C. et ceux de ventilation des salles de bains, ainsi que leur mécanisme

Les ornements des façades, les balcons et loggia s'il en existe y compris les garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol.

Le(s) vestibule(s) et couloir(s) d'entrée(s), escaliers(s), cage(s) et palier(s).

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie s'il en existe, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles s'il en existe, le local poubelle.

La ou les rampe(s) d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage s'il en existe et tous autres dégagements des garages.

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants s'il en existe.

La loge du concierge et les autres locaux communs s'il en existe.

La chaudière et les appareils de chauffage central de service d'eau chaude et de climatisation s'il en existe.

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz s'il y a lieu, de distribution d'eau chaude et de climatisation s'il y a lieu sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cuve de mazout s'il y a lieu, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives.

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

Tout élément incorporé dans les parties communes.

Le droit d'affichage sur les parties communes.

Les droits de construire afférents aux parties communes.

Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol.

Le droit d'édifier les bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes.

Le droit d'affouiller ces cour et jardin.

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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 constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- 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 parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- 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.
- 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 objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

## **DEUXIEME PARTIE** **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

### **CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

#### **SECTION I - GENERALITES**

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est également responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entièvre responsabilité de la surveillance de ses biens.

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

### **1°/ - GENERALITES**

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

### **2°/ - DESTINATION - OCCUPATION**

**L'IMMEUBLE** est destiné à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'**IMMEUBLE**.

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

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

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

### **3°/ - HARMONIE - ASPECT**

**I. -** Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les

autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**IMMEUBLE** si besoin en est.

Les copropriétaires du dernier étage pourront dans les mêmes conditions d'autorisation réaliser une sur terrasse à ciel ouvert.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'**IMMEUBLE**.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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.

**II. -** Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

**III. -** Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

#### **4° - PLAQUES PROFESSIONNELLES**

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

#### **5° - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX**

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**IMMEUBLE**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence

partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

**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, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;*

*b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;*

*c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;*

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

*e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;*

*f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.*

*g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;*

*h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;*

*i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;*

*j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;*

*k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.*

*l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;*

*m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;*

*o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.*

**Article 25-1**

*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.*

*Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.*

*Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.*

#### **Article 26**

*Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :*

*a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;*

*b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;*

*c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;*

*d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.*

*Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.*

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

*Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.*

#### **6°/ - SECURITE - SALUBRITE**

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

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

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

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

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

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

**III.** - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

**IV.** - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'**IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

**V.** - 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.

## 7<sup>e</sup> - JOUSSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

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

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

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

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

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

## 8°/ - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

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 de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect 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 notamment plantations, jardins suspendus.

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

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

## 9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

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

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

Seuls les barbecues électriques sont spécialement autorisés.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

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

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

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type

d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privatif, de façon à avoir des jardins entretenus.

Les brises vues sur les clôtures séparatives pourraient être posés sous réserve que la teinte et la forme aient été validés au préalable par l'architecte de l'immeuble.

## 10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

**A/** - 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, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

Toutefois, lors du ravalement d'une façade, s'ajouteront au coût de celui-ci et dus par la copropriété, si nécessaire, les frais liés aux conséquences de celui-ci tels que les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons s'il en existe, et fenêtres de chaque appartement et local.

**B/** - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'**IMMEUBLE** ou aux droits des autres copropriétaires.

**C/** - 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 laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

## 11°/ - CLIMATISATION DES APPARTEMENTS

Afin de respecter la norme environnementale de l'immeuble, l'installation des climatiseurs dans les appartements a été uniquement faite sur les deux logements du dernier niveau.

Si une assemblée générale des copropriétaires en décidait autrement, l'installation de la climatisation devra être réalisée par un professionnel dans les règles de l'art, et ne pourra avoir lieu qu'après l'obtention de l'attestation de non contestation à la conformité et du label lié aux performances énergétiques de l'immeuble, conformément à l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs :

- Le groupe extérieur ne devra pas être visible par un observateur placé au pied de l'immeuble, L'appareil ne pourra en aucun cas être installé en applique en façade.

- Le groupe extérieur devra être installé sur silentbloc pour éviter toutes nuisances sonores et toutes vibrations,

- Le condensat devra être raccordé à une évacuation interne ou à un système individuel

Toute installation d'appareil de climatisation devra être réalisée dans le respect des règles de l'art, des normes de sécurité, de la réglementation phonique. Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour ne pas nuire notamment à l'étanchéité de l'immeuble.

Le propriétaire restera responsable de tous les préjudices qui se produiraient du fait de ses travaux et de leurs suites.

Il pourra être implanté sur un balcon, une terrasse, ou une toiture terrasse, sans emprunter de gaines techniques des parties communes.

Il ne devra pas dépasser la hauteur du garde corps et être dissimulé par un dispositif.

## 12°/ - ASCENSEURS

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements des fournisseurs et ouvriers, appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble.

Il pourra être fait usage de l'ascenseur pour les déménagements sauf en ce qui concerne les charges lourdes et volumineuses sous réserve de mise en place des protections de l'ascenseur et du respect du poids maximal autorisé. Toute dégradation provenant du non-respect des consignes édictées ci-dessus ne pourra être imputée au REQUERANT.

Pendant la phase chantier, afin d'améliorer les conditions de travail des entreprises intervenant sur le site, les ouvriers des dites entreprises pourront utiliser l'ascenseur.

Cet équipement sera révisé et terminé avant la livraison des bâtiments et recevra la même garantie de l'installateur.

Les copropriétaires ne pourront pas engager une action relative à l'usage de l'ascenseur pendant la période de construction.

## 13°/ - MODIFICATIONS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

Des ouvrages ou équipements non prévus par le REQUERANT, peuvent devenir nécessaires et leur installation être décidés par les copropriétaires.

Ce règlement ne peut donc, en aucun cas, être opposé à ladite société, mais seulement entre les copropriétaires.

Seuls les plans et notices descriptives annexés à l'acte avec son cahier des charges et son règlement de copropriété - état descriptif de division, peuvent être opposés à la société par les copropriétaires, à l'exclusion de tous autres documents plans et pièces qui auraient pu être déposés dans les administrations.

La société rédactrice se réserve le droit de modifier certains ouvrages si l'obligation lui en est faite, si cela est nécessaire ou a pour but d'améliorer les aménagements. De ce fait, elle pourra déposer tout modifiant au permis de construire.

### Modification du règlement de copropriété

Avant ou après achèvement de l'ensemble immobilier la société réalisatrice se réserve expressément le droit de procéder librement, sans aucune intervention des copropriétaires, à la division ou à la réunion du ou des lots restant à lui appartenir, ainsi que des droits et charges y attachés, et de pouvoir apporter seule, les

modifications rendues de ce fait nécessaires à l'état descriptif pour dresser à cet effet, tout acte rectificatif ou modificatif.

Etant néanmoins précisé que les modifications dont il s'agit ne pourront concerter que la distribution intérieure des parties privatives restées la propriété de la société de construction.

#### Modifications de lots

.- La Société réalisatrice se réserve le droit de percer les dalles, d'effectuer des ouvertures dans les murs porteurs, et ce sans autorisation préalable de la copropriété. Le Maître d'Ouvrage s'engage pour ces travaux à obtenir l'avis ainsi que l'accord du Bureau de Contrôle.

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à La charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

En cas de revente du Lot, le nouveau copropriétaire prendra sous sa responsabilité les conséquences de ladite modification.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et il sera responsable de tous les affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devient responsable à l'égard des règlements techniques.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots. En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts des parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé. Ils devront notifier au syndic ces modifications.

Toutes modifications permanentes de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Chaque propriétaire pourra, sans le concours, ni l'intervention des autres copropriétaires, sous réserves de la destination de l'immeuble et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le copropriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Ainsi qu'il a été précisé, ci-dessus, certains couloirs ou dégagements de l'immeuble constituent des parties communes spéciales aux lots desservis.

A ce titre, ces parties communes spéciales sont affectées à l'usage exclusif desdits copropriétaires, conformément aux dispositions ci-dessus, relatives à l'utilisation des parties communes.

Néanmoins, dans la mesure où l'ensemble des lots auxquels sont affectés une partie commune spéciale déterminée appartiendraient à un même copropriétaire, celui-ci sera investi sur cette dernière d'un droit d'usage exclusif.

Il en supportera corrélativement l'ensemble des charges.

Le titulaire d'un tel droit d'usage exclusif aura la faculté, sans qu'une autorisation de l'assemblée des copropriétaires ou d'autres copropriétaires soit nécessaire :

1<sup>o</sup> de fermer à ses frais exclusifs, l'accès à la partie commune spéciale par une porte,

2<sup>o</sup> d'aménager, également à ses frais exclusifs, ladite partie sous réserve de ne porter atteinte ni aux autres parties communes, ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des autres copropriétaires.

Cet aménagement ne pourra être effectué que sous réserve du respect des règlements administratifs relatifs notamment à la sécurité.

Le copropriétaire concerné devra en outre veiller à ce que la porte posée par lui soit de même nature et présente un aspect identique à celui des autres portes de l'immeuble.

L'exercice des droits sus-énoncés ne saurait remettre en cause la nature de la partie concernée qui demeure une partie commune spéciale.

En conséquence, en cas de revente séparée d'un ou plusieurs lots auxquels seraient attachés une telle partie commune spéciale, le copropriétaire intéressé devra remettre à ses frais exclusifs ladite partie dans un état tel que l'usage commun en soit à nouveau possible.

Ces travaux de remise en état ne devront occasionner aucun trouble fonctionnel ou esthétique pour l'immeuble.

Si besoin était, le copropriétaire concerné devra refaire à ses frais la peinture et le revêtement des parties environnantes.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres

### **SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"**

#### **1°/ - GENERALITES**

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 Section I du présent chapitre.

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

#### **2°/ - ENCOMBREMENT**

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

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

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

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

**e)** Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

**f)** L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

### **3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE**

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**IMMEUBLE** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriveaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

### **4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT**

En fonction de l'organisation du service de l'**IMMEUBLE**, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

### **5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS**

Les espaces libres et jardins, s'il en existe 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.

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

## **SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

**2°/** - Les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

## **CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE**

### **SECTION I - CHARGES GENERALES**

#### **1°/ - DEFINITION**

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du 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.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

**I. - a)** 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 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.

**b)** Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

**c)** Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

**II. - a)** Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

**b)** Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

**c)** Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

**d)** Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujetti l'**IMMEUBLE**.

## 2°/ - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'**IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

## SECTION II - CHARGES SPECIALES

### **A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET A L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS**

#### 1° - DEFINITION

Elles comprennent :

##### **I - Pour les escaliers :**

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

##### **II - Pour les couloirs :**

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

##### **III - Pour la cage d'ascenseur :**

**a)** Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.

**b)** Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.

**c)** Le coût du contrôle technique périodique.

**d)** Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

##### **IV - Pour l'ascenseur :**

**a)** les frais de fonctionnement,

**b)** le coût du contrôle technique,

**c)** le coût de la mise en conformité,

**d)** la mise en place d'un dispositif de sécurité,

**e)** Le coût de l'assurance.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

## 2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

### B - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES

#### 1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

#### 2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes les comptes particuliers des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

## SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

### I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de

droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

## **CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

### **SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE**

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, 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.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

## 1°/ - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

## 2°/ - CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

## 3°/ - MUTATION ENTRE VIFS

**I.** - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

**II.** - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'**IMMEUBLE**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

*"II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.*

*Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :*

*1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;*

*2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.*

*Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.*

*Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur."*

#### **4°/ - MUTATION PAR DECES**

**I. -** En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou lictitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

**II. -** En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

**III. -** 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 doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

#### **SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE**

**I. -** Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

**II. -** En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au **I.** de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965.

### **SECTION III - MODIFICATION DES LOTS**

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

**1°/ -** Au syndic de l'**IMMEUBLE** alors en fonction.

**2°/ -** Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

### **SECTION IV - HYPOTHEQUE**

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

### **SECTION V - 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 syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

## SECTION VI - 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.

Seul un copropriétaire peut se prévaloir d'un défaut d'habilitation du syndic de copropriété lorsqu'une autorisation votée en assemblée générale est requise pour agir en justice.

## TROISIEME PARTIE ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

### CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

#### SECTION I - GENERALITES

**1°/** - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**IMMEUBLE** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER 174 AVENUE DES CAILLOLS**.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. 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.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

**2°/** - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'**IMMEUBLE** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

**3°/** - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

**4°/** - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

#### SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

##### **1°/ - DROIT DE VOTE**

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

## 2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

**I. -** Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

**II. -** Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, au plus tard dans un délai de six mois à compter de l'arrêté du dernier exercice comptable.

**III. -** En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret susvisé.

**IV. -** Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courront à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour. Il est fait observer que lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation indiquera

alors expressément que ces documents sont accessibles en ligne et précisera la durée de leur mise à disposition.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. 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.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

**V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.**

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

### **3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES**

**I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.**

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacifié et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire avec le procès-verbal.

**II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit. Tout mandataire désigné peut**

subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit dans le mandat.

Chaque mandataire ne pourra 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 10% 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, concubin ou partenaire pacsé et leurs descendants ou descendants, ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Les mêmes exceptions sont applicables aux préposés du syndic.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le déléguant rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Lorsque le syndic a reçu des mandats avec délégation de vote sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. Il doit remettre ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront. Il est à préciser que chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot pourra recevoir personnellement des délégations de vote dans les conditions prévues à l'article 22 susvisé.

**III. -** L'assemblée générale peut en outre décider des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Ces supports devront à tout le moins transmettre la voix des copropriétaires et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. La feuille de présence devra alors indiquer l'identité de chaque copropriétaire participant de cette façon, toutefois leur émargement ne sera pas requis.

**IV. -** Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront 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.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

#### **4°/ - DECISIONS**

Il ne pourra être mis en délibération que 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 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisif, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

## A - Décisions Ordinaires

**I. -** Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

**II. -** Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

## B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

**I. -** Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

**a)** Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

**b)** L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;

**c)** La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

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

**e)** La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

**f)** Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

**g)** La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

**h)** L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

**i)** L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

**j)** L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

**k)** L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

**l)** L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

**m)** L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

**n)** L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

**o)** La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

**II. -** Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 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, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si 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.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

## **C - Décisions Extraordinaires**

**I. -** Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

**a)** Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

**b)** Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

**II. -** Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, 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 oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

## **5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

**I. -** Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

**II. -** Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

## 6°/ - EMPRUNTS COLLECTIFS

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° à son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du Code monétaire et financier.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

## CHAPITRE VIII - SYNDIC

### SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

### SECTION II - DESIGNATION

**I. -** Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

**II. -** Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentées telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

**III. -** A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

**IV -** Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

**V. -** Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

### **SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES**

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propriété, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

#### **1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

**I. -** Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

**II. -** Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

**III. -** Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés.

Cette indemnité lui serait payée par le syndic, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

## 2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

I. - Le syndic recruterà le personnel du syndic nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**IMMEUBLE** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**II. -** Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**IMMEUBLE**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

#### **SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION**

**I. -** Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

**II. -** Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

**III. -** Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

**a)** en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**IMMEUBLE**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965. Particulièrement, à défaut du versement de la provision sur charges attachée ou non au budget prévisionnel, et après une mise en demeure restée infructueuse passée un délai de trente jours, toutes les sommes et provisions dues à un titre quelconque, après approbation des comptes s'il s'agit d'exercices précédents, deviennent immédiatement exigibles, et le président du tribunal de grande instance, statuant en référé, peut condamner le copropriétaire défaillant à leur paiement.

**b)** dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

**IV. -** Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4%, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

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 comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

## **CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

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

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

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.

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.

## QUATRIEME PARTIE AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

### CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26. L'unanimité est requise s'il y a changement de destination.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

## **CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES**

**I. -** La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

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 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 les compagnies d'assurances.

**II. -** Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

**1°/** - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

**2°/** - Le recours des voisins et le recours des locataires.

**3°/** - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** 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 à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

**IV. -** Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

## **CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°/, III.).

## **CINQUIEME PARTIE** **DOMICILE - FORMALITES**

### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

*"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."*

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

### **RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES**

#### **Obligation du syndic provisoire**

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

#### **Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)**

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

#### **Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)**

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

### **TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé 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.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcris dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

**M. PILLOT  
FRANCOIS-XAVIER  
représentant de la  
société dénommée  
BOUYGUES  
IMMOBILIER a signé**

à MARSEILLE  
le 09 décembre 2019



**et le notaire Me CHAU  
SIMON a signé**  
à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE DIX NEUF  
LE NEUF DÉCEMBRE

