

MD
cerfa
N° 111196*03
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955,
article 67-3

2016 D N° 1636
REPO

Date : 29/01/2016
Volume : N°

(pour l'établissement)	DROITS : Néant	
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	CSI : Néant	Droits : Néant
	2016 D N° 433 EDDI	Date : 13/01/2016 Volume : 2016 P N° 238
	B490	125,00 EUR
	CSI : 15,00 EUR	Droits : 125,00 EUR
101435001 CC/LQ/ L'AN DEUX MILLE QUINZE, LE QUATORZE DÉCEMBRE A BAILLARGUES (Hérault), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé, Maître Christophe CAULIER, Notaire, Associé de la Société Civile Professionnelle «Christophe CAULIER, Sybille GRASSET-TENDERO, Marc PARADIS, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à BAILLARGUES, 340 Rue des Ecoles, soussigné, A REÇU le présent acte à la requête de : La Société dénommée LA GOELETTE, Société Civile de Construction-Vente au capital de 1500,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au SIREN sous le numéro 801566431 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER. Ci-après désignée le REQUERANT ou le COMPARANT, Représentée par Madame Laura QUEROL, demeurant professionnellement à BAILLARGUES (34670), 242 avenue du Golf, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'assemblée générale de ladite société en date du 7 décembre 2015 dont le procès-verbal est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces du programme reçu par le notaire soussigné ce jour. A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé « LA GOELETTE » à construire par la société dénommée « LA GOELETTE », comparante aux présentes, sur un terrain situé à AYTRE (CHARENTE-MARITIME), 45 Rue de Verdun. <u>PREAMBULE</u> I. – Objet des présentes Le présent acte a pour objet : 1° De dresser l'état descriptif de division de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, conformément à l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, modifié par celui du 7 janvier 1959, portant application du décret du 4 janvier 1955, ensemble :		

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux
libertés modifiées s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière,
un droit d'accès et un droit de rectification.

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

- établir la désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent dans son état actuel et dans son état futur d'achèvement ;
- établir la division dudit ENSEMBLE IMMOBILIER par appartements et autres locaux privés formant divers lots et la désignation de ces lots ;
- dresser l'état descriptif, le résumer dans un tableau récapitulatif.

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

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

II. - Le plan du présent acte est le suivant :

- première partie : désignation et division de L'ENSEMBLE IMMOBILIER
 - chapitre I - Désignation générale
 - chapitre II - Division
- deuxième partie : règlement de copropriété
 - chapitre I - Parties communes parties privatives
 - chapitre II - Conditions d'usage de l'immeuble
 - chapitre III - Obligations des copropriétaires
 - chapitre IV - Opérations diverses
 - chapitre V - Administration de l'immeuble
 - chapitre VI - Améliorations, additions, surélévations, assurances, litiges.
 - chapitre VII - Formalités

III. - Le COMPARANT expose qu'il se propose de vendre à plusieurs acquéreurs ledit bien immobilier et les constructions qui y seront édifiées.

Il déclare :

- exacts les renseignements portés plus haut sur l'identité de L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ et sur la désignation, l'origine de propriété, la situation administrative et à l'égard de toutes servitudes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER ;
- qu'il n'existe aucune obstacle ni aucun empêchement au placement de l'immeuble dans le statut de la copropriété.

Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

PREMIERE PARTIE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE - SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à un ensemble immobilier dénommé **"LA GOELETTE" en cours d'édification sur un TERRAIN**, situé à AYTRE (CHARENTE-MARITIME), 45 Rue de Verdun

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	185	45 RUE DE VERDUN	00 ha 32 a 61 ca
BI	186	RUE DE VERDUN	00 ha 10 a 47 ca

Total surface : 00 ha 43 a 08 ca

ORIGINE CADASTRALE

- La parcelle cadastrée section BI 185 était anciennement cadastrée AD 170, elle-même provenant de la division de la parcelle anciennement cadastrée AD 157.
- La parcelle cadastrée section BI 186 était anciennement cadastrée AD 392, elle-même provenant de la division de la parcelle anciennement cadastrée AD 299, elle-même provenant de la division de la parcelle anciennement cadastrée AD 173.

Ainsi qu'il résulte des procès-verbaux du cadastre visés au paragraphe « Origine de propriété plus antérieure » ci-après.

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé « LA GOELETTE » doit comprendre après achèvement des travaux :

- Le bâtiment « A-B » desservi par deux cages d'escalier : cage d'escalier A et cage d'escalier B.
Ce bâtiment est élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et comprend quarante-et-un (41) logements.
- Le bâtiment « C » desservi par deux cages d'escalier extérieures est élevé d'un étage sur rez-de-chaussée et comprend vingt (20) logements.
- Dans le bâtiment C, un niveau de sous-sol comprenant cinquante-six (56) emplacements de stationnements.

A l'extérieur des bâtiments, quatorze (14) emplacements de stationnement privés.

Des installations, aménagements et services communs : voies de desserte des divers bâtiments et leurs équipements, espaces verts, canalisations et réseaux divers (eau, électricité, tout à l'égout, ...) ; locaux vélos, locaux techniques, sorties de secours, ...

Accès à la résidence

Un seul passage principal fermé par une barrière électrique depuis la rue de Verdun donne accès au cœur de la résidence pour desservir l'ensemble des bâtiments au moyen de chemins piétonniers.

Un accès piétons donne accès uniquement au bâtiment « B » de la rue de Verdun.

L'accès aux autres bâtiments se faisant par l'intérieur de la résidence.

L'accès des véhicules se fait par le passage principal et l'accès au parking en sous-sol du bâtiment C se fait par une rampe d'accès fermé par un portail.

Le bâtiment « A-B »

Le bâtiment « A-B » est un bâtiment collectif élevé de deux étages sur rez-de-chaussée composé de deux cages d'escalier indépendantes : cage d'escalier A et cage d'escalier B.

• La cage d'escalier A est accessible par une entrée côté intérieur de la résidence donnant sur un hall permettant l'accès aux escaliers desservant les niveaux RDC, R+1 et R+2.

Elle comprend dix-neuf (19) logements :

- au rez-de-chaussée : cinq (5) appartements dont trois (3) T2, un (1) T2 bis et un (1) T3 ;
- au premier étage : six (6) appartements dont quatre (4) T2, un (1) T2 bis et un (1) T3 ;
- au deuxième étage : huit (8) appartements dont quatre (4) T2, un (1) T2 bis et trois (3) T3 .

• Un local à vélos est accessible par l'extérieur et un local F. T.

• La cage d'escalier B est accessible par deux entrées l'une par la Rue de Verdun, l'autre par l'intérieur de la résidence donnant sur un hall permettant l'accès aux escaliers desservant les niveaux RDC, R+1 et R+2.

Elle comprend vingt-deux (22) logements :

- au rez-de-chaussée : huit (8) appartements dont sept (7) T2 et un (1) T3 ;
- au premier étage : huit (8) appartements dont quatre (4) T2 et quatre (4) T3 ;
- au deuxième étage : six (6) appartements dont deux (2) T2 et quatre (4) T3 .

Un local à vélos est accessible par l'extérieur.

Le bâtiment « C »

Le bâtiment « C » est un bâtiment collectif avec toiture en partie végétalisée, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol.

Il comprend vingt (20) logements :

- au rez-de-chaussée : seize (16) appartements dont cinq (5) T2 et onze (11) T3
- au premier étage : quatre (4) appartements T2.

Le bâtiment C est accessible par deux entrées donnant chacune sur un hall permettant l'accès au rez-de-chaussée et au local à vélo. Les deux cages d'escalier desservant les niveaux R-1 et R+1 sont à l'extérieur du bâtiment.

Le sous-sol du bâtiment C

Le sous-sol comprend 56 emplacements de stationnements.

L'accès des véhicules se fait par une rampe d'accès située à l'est devant le bâtiment C. Cette rampe est sécurisée par un portail basculant donnant accès au R-1.

Le sous-sol est desservi par 2 cages d'escaliers donnant à l'extérieur au rez-de-chaussée de la résidence (sortie de secours).

A l'extérieur :

Chemins piétonniers, aménagements paysagers communs et 14 emplacements de stationnement privés.

En bordure de la Rue de Verdun, seront mis en place des containers enterrés pour les poubelles.

TEL ET AINSI que le bien immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances, servitudes et mitoyennetés éventuelles, tous immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Ce bien immobilier sera dénommé au présent acte invariablement « L'IMMEUBLE », ensemble le socle foncier et les constructions qui y seront édifiées.

SECTION II - PLANS - SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE**PLANS**

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans des différents niveaux des bâtiments, et des lots les composant lesquels ont été établis par le cabinet « SIRAGUSA », Géomètres Experts à MONTPELLIER (Hérault), Parc Club du Millénaire, Bâtiment 4, 1025, Rue Henri Becquerel, le 29 avril 2015.

SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE**Permis de construire :**

Un permis de construire valant permis de démolir les constructions existantes, a été accordé à la société « LA GOELETTE », comparante aux présentes, par Madame Martine VILLENAVE, Maire Adjoint chargée de l'Urbanisme agissant pour le compte du Maire de la Commune de AYTRE, le 5 août 2014, déposé en préfecture le 7 août 2014 et affiché en mairie le 7 août 2014, sous le numéro PC 17028 14 0011, pour « Démolition + construction de 61 logements (1 immeuble de 41 logements et 1 immeubles de 20 logements) » avec une surface de plancher autorisée de 3.215,00 m².

Affichage:

Le permis de construire visé aux présentes a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal récapitulatif de constat, établi par acte extrajudiciaire de Maître Jean François COUDERT, huissier de justice à LA ROCHELLE, attestant l'affichage du permis de construire susvisé sur le terrain en date des 20 août, 22 septembre et 20 octobre 2014.

Recours, retrait et déferé préfectoral :

Le requérant déclare et garantit qu'un recours a été formulé contre ledit permis, par Monsieur Franck a été déposé devant le tribunal administratif de POITIERS enregistré le 20 novembre 2014 à l'encontre dudit permis de construire.

Une ordonnance de désistement sur ce recours a été rendue par ledit Tribunal Administratif le 11 février 2015.

Ainsi constaté par Maître Jean-Etienne DUMESTRE, Huissier de Justice à POITIERS, suivant procès-verbal en date du 11 février 2015, constatant également l'absence de recours sur ledit permis.

Etant ici précisé qu'aux termes d'une attestation délivrée le 18 février 2015, Madame Martine VILLENAVE, Maire Adjoint chargée de l'Urbanisme agissant pour le compte du Maire de la Commune de AYTRE a certifié : « l'arrêté de Permis de Construire n°017 028 14 0011 délivré le 5 août 2014 à la SCCV LA GOELETTE :

- ne fait plus l'objet d'un recours
- n'a fait l'objet d'aucune procédure de retrait ».

L'ensemble des documents précités demeure déposé au rang des présentes minutes avec les autres pièces du programme suivant acte reçu ce jour par Maître Christophe CAULIER, notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE**1°) Origine de propriété Immédiate :**

L'assiette foncière de la résidence objet des présentes appartient à la société dénommée « LA GOELETTE » pour l'avoir acquise de :

- Madame Michelle Danielle Paulette THEBAULT, retraitée, demeurant, à FREJUS (83600), 67 Rue Pierre et Marie Curie,
Née à LA ROCHELLE (17000) le 6 février 1948.

Divorcée de Monsieur Bernard Raymond MARTY suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN le 20 mai 1987, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Martine Josette Anne-Marie TREBAULT, retraitée, demeurant à LA ROCHELLE (17000) 5 rue des Girondins.

Née à AYTRE (17440) le 4 janvier 1950.

Veuve de Monsieur Jean-Claude Ferdinand Arthur de ISLA et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale

- Madame Françoise Marie-Jeanne THEBAULT, retraitée, demeurant à NICE (06000) 4 Bis avenue Sainte Marguerite Le Samantha.

Née à AYTRE (17440) le 18 décembre 1951,

Divorcée de Monsieur Yvon Jean PUTHOD suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de GRASSE le 5 novembre 1990 et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Pascale Gabrielle Antoinette THEBAULT, retraitée, épouse de Monsieur Jacques René MICHAUD, demeurant à BOURGES (18000) 21 allée des Averdines.

Née à AYTRE (17440) le 9 février 1955.

Mariée à la mairie de AYTRE (17440) le 11 septembre 1976 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Marie-Josèphe Frédérique Odile THEBAULT, secrétaire comptable, demeurant à LA ROCHELLE (17000) 6 rue Kennedy, Résidence Diderot - Appt 45.

Née à AYTRE (17440) le 7 mars 1958.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Lanig DOUALAS, notaire associé à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), en date du 3 décembre 2015,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE.

Audit acte le vendeur a fait toutes les déclarations d'usage et notamment que le bien était grevé d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la MONTE PASCHI BANQUE S.A., société anonyme au capital de 69.632.276,28 € euros, dont le siège est à PARIS (75001) 11 boulevard de la Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro 692016371 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Lanig DOUALAS, Notaire à LA ROCHELLE, le 3 décembre 2015.

En cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE.

2°) Origine de propriété antérieure

Ledit bien appartenait aux consorts THEBAULT pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Monsieur Roger Guy THEBAULT, en son vivant retraité, demeurant à AYTRE (17440), 45 rue de Verdun,
Epoux en uniques noces de Madame Francine Olga Jeanne MASSE.
Né à AYTRE (17440), le 26 septembre 1917.
De nationalité Française.
Est décédé à LA ROCHELLE (17000), le 31 août 2006.

Laissant pour recueillir sa succession :

Madame Francine Olga Jeanne MASSE, retraitée, son épouse survivante, demeurant à AYTRE (17440), 45 rue de Verdun.

Née à BORMES LES MIMOSAS (83230), le 14 septembre 1921.

De nationalité Française.

- Avec qui il s'était marié à la Mairie de LA ROCHELLE (17000), le 07 décembre 1946, sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Donataire, à son choix, de la quotité disponible de droit commun, ou d'un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit ou de la totalité en usufruit des biens meubles et immeubles dépendant de la succession aux termes d'une donation entre époux reçue par Maître Henri SACRE, Notaire à LA ROCHELLE, en date du 24 février 1958.

- Héritière à son choix, en vertu de l'article 757 du Code civil, les enfants étant tous issus des deux époux, du quart en pleine propriété ou de la totalité en usufruit des biens dépendant de la succession.

Sauf à confondre ces droits légaux, avec le bénéfice de la donation entre époux sus-énoncée.

- Ayant droit en vertu de l'article 763 du Code civil, à la jouissance gratuite, pendant une année, du logement ayant appartenu aux époux ou dépendant totalement de la succession et qu'elle occupait effectivement à titre d'habitation principale à l'époque du décès, ainsi que du mobilier, compris dans la succession, qui le garnit.

Etant précisé qu'aux termes du même article, si son habitation était assurée au moyen d'un logement appartenant pour partie indivise au défunt, l'indemnité d'occupation lui en sera remboursée par la succession pendant l'année, au fur et à mesure de son acquittement.

- Bénéficiaire, à condition d'en faire la demande dans l'année du décès, en vertu de l'article 764 du Code civil et à défaut de disposition contraire du défunt exprimée par testament authentique, d'un droit viager d'habitation sur le logement ayant appartenu aux époux ou dépendant totalement de la succession et qu'elle occupait effectivement à titre d'habitation principale à l'époque du décès, ainsi que d'un droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.

Et dans l'ordre des descendants, sauf les droits de l'épouse survivante :

- Madame Michelle THEBAULT, susnommée,

- Madame Martine De ISLA, susnommée,

- Madame Françoise THEBAULT, susnommée,

- Madame Pascale MICHAUD, susnommée,

- Madame Marie-Josèphe THEBAULT, susnommée,

Ses cinq enfants issus de son union avec son conjoint survivant, héritiers ensemble pour le tout et divisément chacun pour un/cinquième (1/5^{ème}).

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Alain PRODHOMME le 28 septembre 2007.

Aux termes dudit acte le conjoint survivant a déclaré accepter le bénéfice de la donation entre époux sus-énoncée en ce qu'elle porte, conformément à l'article 1094-1 du Code civil, sur l'usufruit total des biens de la succession et a également déclaré, opter conformément aux dispositions de l'article 757 du Code civil, pour l'usufruit de la totalité des biens existants, sauf à confondre, le cas échéant, ces droits légaux, avec le bénéfice de la libéralité sus-énoncée.

L'attestation constatant le transfert de propriété a été reçue par ledit notaire le 28 octobre 2007.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 30 octobre 2007 volume 2007P numéro 8637.

3°) Origine de propriété plus antérieure

Il résulte de l'attestation de propriété susvisée, ce qui suit littéralement retranscrit :

« ORIGINE DE PROPRIETE

Immeuble(s) de succession

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, appartenaient à Monsieur THEBAULT, de cujus aux présentes,

Pour lui avoir été attribué avec d'autres biens, aux termes d'un acte reçu par Maître Henry SACRE, Notaire à LA ROCHELLE, le 26 Décembre 1946.

CONTENANT:

Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par Madame Marie Louise THOMANN, sans profession, veuve en uniques noces de Monsieur Hippolyte (appelé en famille Paul) THEBAULT, née à SAINT ROGATIEN (17), le 29 Janvier 1883,

A:

1°) Monsieur Paul THEBAULT, négociant en matériaux de construction époux de Madame Germaine BRETONNIER, demeurant à LA ROCHELLE (17), Avenue Carnot, numéro 58 Bis, né à AYTRE (17), le 11 Mai 1904.

2°) Monsieur René THEBAULT fabricant de briques, époux de Madame Jeanne LANUX, demeurant à AYTRE, née à AYTRE, le 14 Juillet 1906.

3°) et Monsieur Roger Huy THEBAULT, fabricant de chaux, demeurant à AYTRE, époux de Madame Francine Olga Jeanne MASSE, né à AYTRE, le 26 Septembre 1917.

Leurs enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour même quotité, dont Monsieur Roger THEBAULT, présents audit acte et qui ont expressément accepté;

De divers biens leur appartenant, tant à titre de propres que comme acquêts de leur communauté.

Et partage entre les donataires sous la médiation des donateurs, des biens compris dans cette donation.

Ladite donation a eu lieu sous la réserve par la donatrice pendant sa vie de lui laisser l'usufruit de la maison et dépendances sis commune d'AYTRE, dépendant de la succession de Monsieur Paul THEBAULT laissée dans l'indivision, et à charge de lui servir durant sa vie, une rente annuelle et viagère de Trente six mille anciens francs, soit pour chacun des donataires douze mille anciens francs stipulé payable chaque année à terme échu, pour la première fois le 1er Janvier 1947.

Ladite donation a également eu lieu avec interdiction d'aliéner, droit de retour au profit de la donatrice, et clause de révocation à défaut d'exécution des charges et conditions de la donation.

Lesdites charges et réserves aujourd'hui éteintes et sans effet par suite du décès de la donatrice survenu depuis de nombreuses années.

Quant au partage, il a eu lieu sans soulte aux présentes.

Une expédition dudit acte de donation-partage a été transcrite au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 26 Février 1947, volume 2538, numéro 12.

BI n° 186:

Un Procès-verbal de cadastre a été établi en date du 7 Juin 1977 et publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 7 Juin 1977, volume 5640, numéro 7.

Un Procès-verbal de cadastre a été établi en date du 15 mars 1991 et publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 15 mars 1991, volume 1991P, n° 1788.

BI 185 et 186 :

Un Procès-verbal de remaniement de la commune d'AYTRE n été dressé le 27 Septembre 2005 et publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 27 Septembre 2005, volume 2005P, n° 7891. »

SERVITUDES

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

- des prescriptions et autorisations d'urbanisme,
- des règlements d'urbanisme,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la loi.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en CENT TRENTE ET UN (131) LOTS.

La désignation des lots comporte pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que les quotes-parts y attachées dans la propriété indivise des parties communes générales de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

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

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2bis portant le numéro 0.01 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent vingt-sept /dix millièmes (127 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.02 du plan de vente,

Avec balcon.

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

Lot numéro trois (3) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.03 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent quatre-vingt-huit /dix millièmes (188 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.04 du plan de vente,

Avec balcon.

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

Lot numéro cinq (5) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2bis portant le numéro 0.05 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au premier étage, un appartement de type T2bis portant le numéro 1.06 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.07 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au premier étage, un appartement de type T3 portant le numéro 1.08 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (192 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.09 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent trente-trois /dix millièmes (133 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.10 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent trente-six /dix millièmes (136 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.11 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent dix /dix millièmes (110 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au deuxième étage, un appartement de type T2bis portant le numéro 2.12 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent trente-trois /dix millièmes (133 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au deuxième étage, un appartement de type T2 portant le numéro 2.13 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent dix /dix millièmes (110 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au deuxième étage, un appartement de type T3 portant le numéro 2.14 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (195 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au deuxième étage, un appartement de type T2 portant le numéro 2.15 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent trente-six /dix millièmes (136 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au deuxième étage, un appartement de type T3 portant le numéro 2.16 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les deux cent douze /dix millièmes (212 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au deuxième étage, un appartement de type T2 portant le numéro 2.17 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent quarante-sept /dix millièmes (147 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au deuxième étage, un appartement de type T2 portant le numéro 2.18 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les cent vingt /dix millièmes (120 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier A,

Au deuxième étage, un appartement de type T3 portant le numéro 2.19 du plan de vente,

Avec balcon.

Et les \ de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.20 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.21 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.22 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent trente-huit /dix millièmes (138 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.23 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent trente-cinq /dix millièmes (135 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.24 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent trente-huit /dix millièmes (138 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.25 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (197 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.26 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.27 du plan de vente,
Avec balcon.

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au premier étage, un appartement de type T3 portant le numéro 1.28 du plan de vente,
Avec balcon.

Et les cent cinquante-sept /dix millièmes (157 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.29 du plan de vente,
Avec balcon.

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

Lot numéro trente (30) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.30 du plan de vente,
Avec balcon.

Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.31 du plan de vente,
Avec balcon.

Et les cent trente-sept /dix millièmes (137 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au premier étage, un appartement de type T3 portant le numéro 1.32 du plan de vente,
Avec balcon.

Et les cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (195 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au premier étage, un appartement de type T3 portant le numéro 1.33 du plan de vente,
Avec balcon.

Et les deux cent un /dix millièmes (201 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.34 du plan de vente,
Avec balcon.

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

Lot numéro trente-cinq (35) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au premier étage, un appartement de type T3 portant le numéro 1.35 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent quarante /dix millièmes (140 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au deuxième étage, un appartement de type T3 portant le numéro 2.36 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent soixante-cinq /dix millièmes (165 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au deuxième étage, un appartement de type T2 portant le numéro 2.37 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au deuxième étage, un appartement de type T3 portant le numéro 2.38 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les deux cents /dix millièmes (200 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au deuxième étage, un appartement de type T3 portant le numéro 2.39 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les deux cent cinq /dix millièmes (205 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au deuxième étage, un appartement de type T2 portant le numéro 2.40 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent quatorze /dix millièmes (114 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le Bâtiment A-B, Escalier B,
Au deuxième étage, un appartement de type T3 portant le numéro 2.41 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.42 du plan de vente,
Avec balcon.

Et les cent soixante-dix-neuf /dix millièmes (179 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.43 du plan de vente,

Avec balcon et jardin privatif.

Et les cent quatre-vingt-neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.44 du plan de vente,

Avec balcon et jardin privatif.

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

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.45 du plan de vente,

Avec balcon et jardin privatif.

Et les cent soixante-dix-neuf /dix millièmes (179 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.46 du plan de vente,

Avec balcon et jardin privatif.

Et les cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.47 du plan de vente,

Avec balcon et jardin privatif.

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

Lot numéro quarante-huit (48) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.48 du plan de vente,

Avec balcon et jardin privatif.

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

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.49 du plan de vente,

Avec balcon et jardin privatif.

Et les cent vingt et un /dix millièmes (121 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.50 du plan de vente,
Avec balcon et jardin privatif.
Et les cent vingt et un /dix millièmes (121 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T4 portant le numéro 0.51 du plan de vente,
Avec balcon et jardin privatif.
Et les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.52 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent soixante-quatorze /dix millièmes (174 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.53 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.54 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.55 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.56 du plan de vente,
Avec balcon.
Et les cent trente-neuf /dix millièmes (139 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,
Au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 portant le numéro 0.57 du plan de vente,
Avec balcon.

Et les cent soixante-dix /dix millièmes (170 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.58 du plan de vente,

Avec terrasse.

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

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.59 du plan de vente,

Avec terrasse.

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

Lot numéro soixante (60) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.60 du plan de vente,

Avec terrasse.

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

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le Bâtiment C, Escalier C,

Au premier étage, un appartement de type T2 portant le numéro 1.61 du plan de vente,

Avec terrasse.

Et les cent cinquante-deux /dix millièmes (152 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,

Un parking portant le numéro 1 du plan de vente.

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

Lot numéro soixante-trois (63) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,

Un parking portant le numéro 2 du plan de vente.

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

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,

Un parking portant le numéro 3 du plan de vente.

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

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,

Un parking portant le numéro 4 du plan de vente.

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

Lot numéro soixante-six (66) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 5 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 6 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 7 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 8 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 9 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 10 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 11 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-treize (73) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 12 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 13 du plan de vente.
Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 14 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-seize (76) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 15 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 16 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 18 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 18 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingts (80) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 19 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 20 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 21 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 22 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 23 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 24 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 25 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 26 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 27 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 28 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 29 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 30 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 31 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 32 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 33 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 34 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 35 du plan de vente.
Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 36 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 37 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 38 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent (100) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 39 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent un (101) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 40 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 41 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trois (103) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 42 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre (104) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 43 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinq (105) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 44 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent six (106) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 45 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent sept (107) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 46 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent huit (108) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 47 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent neuf (109) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 48 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix (110) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 49 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 50 du plan de vente.
Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 51 du plan de vente.
Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 52 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 53 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quinze (115) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 54 du plan de vente.
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent seize (116) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 55 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-sept (117) :

Au niveau R-1 du bâtiment C,
Un parking portant le numéro 56 du plan de vente.
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-neuf (119) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt (120) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-deux (122) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-trois (123) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-quatre (124) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-cinq (125) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-six (126) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-sept (127) :

Un parking extérieur.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-huit (128) :

Un parking extérieur.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-neuf (129) :

Un parking extérieur.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente (130) :

Un parking extérieur.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente et un (131) :

Un parking extérieur.

Et les neuf /dix millièmes (9 /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 conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bât.	Esc.	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	A-B	A	RDC	Un appartement	127 / 10000
2	A-B	A	RDC	Un appartement	106 / 10000
3	A-B	A	RDC	Un appartement	188 / 10000
4	A-B	A	RDC	Un appartement	131 / 10000
5	A-B	A	RDC	Un appartement	1 / 10000
6	A-B	A	R+1	Un appartement	130 / 10000
7	A-B	A	R+1	Un appartement	108 / 10000
8	A-B	A	R+1	Un appartement	192 / 10000
9	A-B	A	R+1	Un appartement	133 / 10000
10	A-B	A	R+1	Un appartement	136 / 10000
11	A-B	A	R+1	Un appartement	110 / 10000
12	A-B	A	R+2	Un appartement	133 / 10000
13	A-B	A	R+2	Un appartement	110 / 10000
14	A-B	A	R+2	Un appartement	195 / 10000
15	A-B	A	R+2	Un appartement	136 / 10000
16	A-B	A	R+2	Un appartement	212 / 10000
17	A-B	A	R+2	Un appartement	147 / 10000
18	A-B	A	R+2	Un appartement	120 / 10000
19	A-B	A	R+2	Un appartement	
20	A-B	B	RDC	Un appartement	109 / 10000
21	A-B	B	RDC	Un appartement	112 / 10000
22	A-B	B	RDC	Un appartement	138 / 10000
23	A-B	B	RDC	Un appartement	135 / 10000
24	A-B	B	RDC	Un appartement	138 / 10000
25	A-B	B	RDC	Un appartement	197 / 10000
26	A-B	B	RDC	Un appartement	109 / 10000

27	A-B	B	RDC	Un appartement	108 / 10000
28	A-B	B	R+1	Un appartement	157 / 10000
29	A-B	B	R+1	Un appartement	115 / 10000
30	A-B	B	R+1	Un appartement	141 / 10000
31	A-B	B	R+1	Un appartement	137 / 10000
32	A-B	B	R+1	Un appartement	195 / 10000
33	A-B	B	R+1	Un appartement	201 / 10000
34	A-B	B	R+1	Un appartement	112 / 10000
35	A-B	B	R+1	Un appartement	140 / 10000
36	A-B	B	R+2	Un appartement	165 / 10000
37	A-B	B	R+2	Un appartement	146 / 10000
38	A-B	B	R+2	Un appartement	200 / 10000
39	A-B	B	R+2	Un appartement	205 / 10000
40	A-B	B	R+2	Un appartement	114 / 10000
41	A-B	B	R+2	Un appartement	143 / 10000
42	C	C	RDC	Un appartement	179 / 10000
43	C	C	RDC	Un appartement	189 / 10000
44	C	C	RDC	Un appartement	177 / 10000
45	C	C	RDC	Un appartement	179 / 10000
46	C	C	RDC	Un appartement	184 / 10000
47	C	C	RDC	Un appartement	172 / 10000
48	C	C	RDC	Un appartement	174 / 10000
49	C	C	RDC	Un appartement	121 / 10000
50	C	C	RDC	Un appartement	121 / 10000
51	C	C	RDC	Un appartement	230 / 10000
52	C	C	RDC	Un appartement	174 / 10000
53	C	C	RDC	Un appartement	130 / 10000
54	C	C	RDC	Un appartement	130 / 10000
55	C	C	RDC	Un appartement	182 / 10000
56	C	C	RDC	Un appartement	139 / 10000
57	C	C	RDC	Un appartement	170 / 10000
58	C	C	R+1	Un appartement	143 / 10000
59	C	C	R+1	Un appartement	172 / 10000
60	C	C	R+1	Un appartement	165 / 10000
61	C	C	R+1	Un appartement	152 / 10000
62	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
63	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
64	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
65	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
66	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
67	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
68	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
69	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
70	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
71	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
72	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
73	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
74	C	C	R-1	Un parking	16 / 10000
75	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
76	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
77	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
78	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
79	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
80	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
81	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
82	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
83	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000

84	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
85	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
86	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
87	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
88	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
89	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
90	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
91	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
92	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
93	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
94	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
95	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
96	C	C	R-1	Un parking	14 / 10000
97	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
98	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
99	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
100	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
101	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
102	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
103	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
104	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
105	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
106	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
107	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
108	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
109	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
110	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
111	C	C	R-1	Un parking	16 / 10000
112	C	C	R-1	Un parking	16 / 10000
113	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
114	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
115	C	C	R-1	Un parking	12 / 10000
116	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
117	C	C	R-1	Un parking	13 / 10000
118	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
119	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
120	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
121	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
122	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
123	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
124	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
125	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
126	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
127	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
128	-	-	EXT	Un parking extérieur	5 / 10000
129	-	-	EXT	Un parking extérieur	9 / 10000
130	-	-	EXT	Un parking extérieur	9 / 10000
131	-	-	EXT	Un parking extérieur	9 / 10000

TOTAL 10.000/10.000**DEUXIEME PARTIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE****CHAPITRE I - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES"
ET "PARTIES PRIVATIVES" -****SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

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.

Parties communes générales

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

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les combles.
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.

Dans la mesure où les bâtiments forment un ouvrage unique :

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que ceux des eaux domestiques et, en général, les conduits, branchements, canalisations lorsqu'ils sont d'utilité commune
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements.

Parties communes spéciales

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

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

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.

- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.

- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements.

- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.

- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment 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, y compris ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,

- 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,

- L'encadrement et le dessus des cheminées, 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,

- Les portes individuelles de fermeture des garages, s'il en existe,

- 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.

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

CHAPITRE II – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

SECTION I – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

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

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

L'immeuble est destiné A TITRE PRINCIPAL A L'HABITATION.

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

Les activités commerciales, les activités bruyantes, malodorantes, dangereuses et/ou insalubres, les activités industrielles ne sont pas autorisées.

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

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

SECTION II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

II.1 Principe

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

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

II.2 Occupation

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. 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.

II.3 Garages, boxes, parkings

Précision sur la terminologie :

- un **garage** est un emplacement de stationnement comportant une cloison de chaque côté et fermé par une porte ;
- qu'un **box** est un emplacement de stationnement comportant une cloison de chaque côté sans porte ;
- qu'un **parking** est un emplacement de stationnement ne comportant ni cloison, ni porte mais éventuellement un simple marquage au sol.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.5 Locations

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

Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer si nécessaire le privilège prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

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

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

II.6 Harmonie de l'IMMEUBLE

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

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

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

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux portes d'entrée, halls d'entrée y compris paillasons d'entrée, fenêtres, balcons, loggias, terrasses, qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'IMMEUBLE et notamment y apposer des canisses, brise-vue, rideaux, stores ou pare vue.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.8 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, piscines gonflables ou hors sol, jeux d'enfants ou autres objets encombrants 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.

Les terrasses, limite de jardins et d'une manière générale, toutes les surfaces ouvertes, ne pourront en aucun cas être fermées ou occultées partiellement au moyen de canisses, pare-vues, brise-vues, rideaux, panneaux fixes ou mobiles, type véranda ou tout autre, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et de l'architecte de l'opération et sans autorisation administrative préalable avec justification du paiement des taxes y afférentes s'il y a lieu.

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 du bâtiment et de L'ENSEMBLE IMMOBILIER 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 se 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.

Le défaut d'entretien des jardins privatifs ayant des incidences sur l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE, le syndic, après décision du conseil syndical, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à sa carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

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 selon la notion de « bon père de famille ».

Dans cette hypothèse, les copropriétaires concernés devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'entretien des jardins.

II.9 Ventilation mécanique contrôlée

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

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

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

II.10 Bruits

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

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

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

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

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

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

II.11 Animaux

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

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

Tout animal dangereux, nuisible ou malodorant est interdit.

II.12 Antennes

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

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

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

II.13 Enseignes - Plaques

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade du bâtiment ou dans la résidence est strictement interdite.

Cependant, par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs sous réserve d'une autorisation donnée par le syndic.

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

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

II.14 Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres sont posées par la REQUERANTE.

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

II.15 Réparations et entretien (accès des ouvriers)

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

II.16 Libre accès

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

II.17 Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

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

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

II.18 Chauffage – Eau chaude

Le chauffage est un chauffage individuel mixte au gaz.

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

L'utilisation de poêles à combustion lente ou à gaz est rigoureusement interdite. L'introduction dans l'IMMEUBLE ou dans les appartements de bouteille de gaz est aussi rigoureusement interdite.

Les appareils de chauffage dit d'appoint dans les locaux privatifs devront être conformes aux normes en vigueur et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments.

La production d'eau chaude est assurée par des chaudières individuelles mixtes au gaz.

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

II.19 Climatisation

La société requérante déclare que l'Ensemble Immobilier objet des présentes sera édifié sans climatisation compte tenu de la volonté par cette dernière d'obtenir le label BBC EFFINERGIE.

Si des copropriétaires d'appartement de l'Ensemble Immobilier objet des présentes souhaitent installer à leurs frais un appareil de climatisation, ces derniers s'exposent à faire perdre à l'immeuble, en son entier, le label BBC EFFINERGIE.

En conséquence toutes installations ou tous travaux en vue de la mise en place d'appareil de climatisation sont interdits.

II.20 Ramonage – dégâts par le feu

Les conduits de ventilation et les appareils qu'ils desservent devront être entretenus suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'IMMEUBLE qui trouveraient leur origine dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

II.21 Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

II.22 Responsabilités

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés, ou par le fait d'une personne ou d'une chose dont il est légalement responsable.

II.23 Modifications intérieures des lots

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son appartement ou lot privatif sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'IMMEUBLE ; il sera responsable de tous affaissements, dégradations et de toute nuisances, particulièrement phoniques, qui se produiraient du fait de ces travaux.

Il est notamment interdit de toucher aux murs porteurs, murs de refends, sans avoir fait réaliser une étude préalable par un bureau d'étude structure dûment habilité.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ses travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du Syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ces travaux intérieurs devront être signalés à l'assemblée générale des copropriétaires.

Précision étant cependant ici faite que dès lors que ces travaux affecteront les parties communes ou l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1 de la même loi, et s'il y a lieu des autorisations administratives nécessaires.

Enfin, le copropriétaire ayant apporté des modifications intérieures à son lot, s'engage avant toute revente, à faire le nécessaire à la mise en conformité des locaux avec la réglementation applicable, sans que le vendeur n'ait à répondre des modifications effectuées en contravention de celle-ci.

II.24 Sécurité - Salubrité

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

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

II.25 Etanchéité des sous-sols

Les acquéreurs sont informés de ce que le sous-sol n'est pas cuvelé et que les emplacements de stationnement ou autres locaux peuvent souffrir des remontées d'humidité.

Il est ici rappelé que les lots affectés à usage de parkings/ boxes ou garages par le règlement de copropriété ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules. Ils ne sauraient par conséquent être assimilés à des débarras et être utilisés pour le dépôt d'objets de toute nature.

En effet, les sous-sols des immeubles n'étant pas réputés étanches, la société de promotion ne saurait en aucun cas être tenue pour responsable des vices et inconvénients résultant de cet état de fait, quelles qu'en soient les conséquences, et ne sera à ce titre tenue à aucune garantie.

II.26 Dispositions diverses

Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, l'entretien des gouttières et descente d'aux pluviales, sans que cette liste soit limitative.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

III.1 Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la clause figurant sous le titre « Responsabilités » de la section « Usage des parties privatives ».

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

III.2 Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les espaces verts ou libres, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. En particulier les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de remisages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées ou entreposés.

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

III-3 Les livraisons dans l'IMMEUBLE de provisions ou matières encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'IMMEUBLE aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

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

III-4 Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, et sous le contrôle de ce dernier, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'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 de nuisances aux autres copropriétaires.

Le syndic imposera, s'il le juge nécessaire, l'intervention d'un homme de l'art

III-5 L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

III-6 De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

Les copropriétaires et occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

III-7 Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

III-8 En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE, le syndic, après décision du conseil syndical, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

III.9 L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes, sauf cas de nécessité dûment justifié.

III.10 Les locaux poubelles devront être entretenus en état de propreté par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y entreposer des liquides, des objets cassants, ou trop encombrants.

III.11 Les espaces libres et jardins ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation et les bassins et fontaines devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Il est formellement interdit aux copropriétaires d'éteindre ou couper l'alimentation de la fontaine sans autorisation du syndic.

Les animaux doivent être portés ou tenus en laisse. La propreté des espaces et locaux communs doit être rigoureusement respectée. Tout propriétaire d'un animal est tenu de ramasser les déjections de son animal.

Il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

III.12 Jouissance - privative et précaire - de certaines parties communes

Jouissance privative

Les copropriétaires bénéficiant aux droits de leurs biens et droits immobiliers d'une loggia, balcon ou terrasse, jardin privatif (qui sont des parties communes mais à jouissance privative), bénéficieront sur ces derniers d'un droit de jouissance privatif et exclusif.

Jouissance privative et précaire

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur un même couloir de distribution ou un même palier ou un même dégagement, appartiendraient à un seul propriétaire ou à des propriétaires différents passant une convention entre eux, celui-ci ou ceux-ci auraient le droit de faire installer à ses frais ou à leurs frais, une porte commune en tête de ce couloir, de ce palier ou de ce dégagement ou au droit de leurs locaux dans ce couloir, ce palier ou ce dégagement.

De même, dans le cas où les lots composés de tous les locaux situés au dernier étage et donnant sur un même palier appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer à ses frais, une porte et une cloison soit en haut de l'escalier pour séparer le palier de l'escalier, soit à l'étage en dessous au départ de l'escalier.

Les propriétaires ayant opéré les transformations visées aux alinéas précédents, auront ainsi la jouissance de la partie de couloir ou de dégagement ou encore du palier desservant leurs locaux ou de la partie d'escalier, partie délimitée par les portes palières de ceux-ci et la porte commune créée par eux. En contrepartie, les propriétaires de lots qui auront usé de la faculté ci-dessus, devront effectuer, lors de l'installation de la porte commune, laquelle sera semblable aux portes palières, toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier, en particulier celles concernant la peinture, et jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant, supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance.

Les travaux visés ci-dessus seront soumis à autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions de majorité fixées par la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, avant toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte palière commune, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le palier ou le couloir ou le dégagement ou l'escalier duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou du dégagement, de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges, du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur vénale des lots concernés.

CHAPITRE III – OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES - CHARGES DE L'IMMEUBLE – REPARTITION - REVISION

Outre les obligations générales incombant aux copropriétaires, au titre des servitudes conventionnelles de droit privé et des servitudes légales d'intérêt privé énoncées en première partie, au titre des limitations administratives du droit de propriété et des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, énoncées supra,

Outre les spécifications énoncées au titre de la destination de l'immeuble,

Outre les obligations énoncées au présent qui sont la contrepartie de certains de leurs droits,

Tous les copropriétaires doivent obligatoirement participer aux charges.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges, quelle que soit la nature de ces charges. Sa contribution subsistera en toutes circonstances (vacance du local privatif, mise en location, non usage d'éléments d'équipements communs ou de services collectifs, etc.).

Chacun des copropriétaires participera aux charges, telles qu'elles sont définies et réparties aux termes du présent règlement.

Les copropriétaires qui, par leur fait ou celui des utilisateurs des locaux dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient occasionnés.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat des copropriétaires que de tout autre propriétaire ou copropriétaire, des troubles de possession, nuisances et pollutions de toutes natures et des infractions aux dispositions du règlement de copropriété relatives à la destination et/ou l'affectation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, des atteintes aux droits qui peuvent être exercés sur le bien immobilier, tant sur les parties communes que sur les parties privatives dont lui-même, ses visiteurs, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques du local (des locaux) lui appartenant, seraient, directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés ou par le fait d'une chose dont il est légalement responsable.

Chaque copropriétaire sera responsable en outre du respect de toutes les prescriptions d'ordre administratif ou contractuel (règlements de construction, règlements de sécurité, règlements de police, règlements sanitaires et d'hygiène, contrats de prestations de services, conventions d'exploitation, etc.).

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux personnes ci-dessus sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité.

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque propriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ou ensemble immobilier ne pouvant y suppléer.

Les charges sont dues par les copropriétaires à compter de la date d'établissement du procès-verbal de livraison (avec ou sans réserve) de leurs locaux, ou dès la première occupation si elle est antérieure.

Dans l'hypothèse où un copropriétaire refuserait de prendre possession du lot acquis, ou ne se présenterait pas à la première convocation, le point de départ des charges de copropriété lui incombant serait la date fixée dans la première convocation de demande de livraison, accompagnée de l'attestation de l'architecte certifiant l'achèvement des logements ou locaux concernés.

Les charges sont ventilées en charges générales et en charges spéciales à certains copropriétaires.

Il sera distingué en conséquence :

- . Les charges incombant à tous les copropriétaires, dites générales,
- . Des charges spéciales à certains copropriétaires.

Les énumérations qui vont suivre ne sont ni exhaustives ni limitatives mais simplement énonciatives.

SECTION I – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

I.1 Définition

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme afférentes à un bâtiment, une cage/ circulation ou spéciales au sens des clauses à suivre et mentionnées ci-dessous aux sections II, III et IV du présent titre, c'est-à-dire :

- les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'IMMEUBLE, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.
- les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'IMMEUBLE pour les travaux intéressant les parties communes générales,
- les salaires d'un concierge (ou gardien) au service de la copropriété, avec leurs avantages en nature (local, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'IMMEUBLE, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances souscrites par le Syndicat,
- les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des locaux à l'usage de tous les copropriétaires tels que les locaux vélos, des containers à ordures ménagères ; des jardins, espaces verts, espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces libres, ainsi que des passages, allées et dégagements, clôture d'enceinte de la copropriété et installations de sécurité,
- les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs généraux à l'usage de la copropriété,
- les dépenses d'éclairage, d'eau, d'installation d'arrosage, les frais d'enlèvement des boues, neiges et ordures ménagères, de l'IMMEUBLE.
- l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers appareils, produits et fournitures nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'IMMEUBLE,
- les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des boîtes aux lettres,
- les frais d'entretien et de remplacement du digicode, interphone et vidéophone donnant sur la voie publique, le cas échéant,
- Et d'une manière générale toutes les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs, dès lors que ces charges ne se rattachent pas à un seul bâtiment ou groupe de bâtiment.

I.2 Répartition

Les charges générales énoncées à la clause précédente seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot ; le tout tel qu'indiqué dans la colonne 7 du tableau annexé établi par le cabinet de géomètre susnommé.

Ces charges sont exprimées en 10.000èmes.

SECTION II –CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

1 DEFINITION

Les charges spéciales d'un bâtiment comprennent toutes les dépenses communes d'un bâtiment qui ne sont pas considérées comme générales aux termes de la Section I qui précède ou spéciales au sens des clauses à suivre figurant sous les titres « Charges spéciales à chaque circulation », « Charges spéciales relatives au sous-sol », « Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun » du présent règlement, c'est-à-dire, pour chaque bâtiment :

Les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), et d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs du groupe de bâtiment.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des V.C., et celles nécessitées aux conduits de fumée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général du bâtiment, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, loggias, balcons et terrasses, de chaque appartement.

Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, loggias et terrasses, ainsi que leurs frais d'étanchéité, en ce compris leurs appuis et balustrades. Les frais de remise en état des revêtements décoratifs des balcons, loggias ou terrasses, à usage privatif, rendus nécessaires lors de la réfection de l'étanchéité et de sa protection lourde, les frais de dépose et de repose des balustrades à l'occasion des travaux de réfection ou de reconstruction des balcons, loggias ou terrasses, seront des charges spéciales de bâtiment. Les autres dépenses d'entretien, de réparation et de réfection de ces terrasses, loggias et balcons seront à la charge de chacun des copropriétaires concernés.

Les honoraires du syndic et de l'architecte de la copropriété pour les travaux intéressant les parties communes du bâtiment.

Les pompes de relevage des eaux pluviales et usées avec leurs accessoires
S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2. REPARTITION

Les charges spéciales énoncées à la clause précédente seront réparties entre tous les copropriétaires d'un même bâtiment concerné au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes spéciales attachées à chaque lot, telles qu'indiquées aux tableaux ci-annexés, savoir :

BATIMENT « A- B » colonne 8 : « QUOTES-PART PARTIES COMMUNES ET CHARGES SPECIALES BATIMENT A-B (RDC à R+2) »

BATIMENT « C » colonne 11 : « QUOTES-PART PARTIES COMMUNES ET CHARGES SPECIALES BATIMENT C (R-1 à R+1) »

Ces charges sont exprimées en 10.000èmes pour chaque bâtiment.

SECTION III - CHARGES SPECIALES DE CAGE /CIRCULATION DU BATIMENT A-B

1. DEFINITION

Les charges spéciales d'une cage/ circulation comprennent toutes les dépenses communes d'une même cage qui ne sont pas considérées comme générales aux termes de la Section I qui précède ou spéciales au sens des clauses figurant sous le titre « Charges spéciales à chaque bâtiment », « Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun » du présent règlement, c'est-à-dire, pour chaque cage/ circulation du bâtiment A-B:

Les charges d'entretien, de réparation, de réfection afférentes aux portes et halls d'entrée, passage, dégagements, paliers des étages, couloirs et corridors communs, avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage.

L'achat, l'entretien et le remplacement des appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la cage considérée.

L'achat, l'entretien, le remplacement des divers appareils et produits nécessaires à assurer la sécurité de la cage considérée (tels que par exemple sans que cette liste ne soit limitative : plans d'évacuation, extincteurs,...).

Les frais d'entretien et de remplacement des installations électriques à usage commun de la même cage, la location, la pose et l'entretien des compteurs généraux à l'usage de la même cage, et d'une manière générale toutes les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs de la même cage,

Les honoraires du syndic et de l'architecte de la copropriété pour les travaux intéressant les parties communes de la même cage.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2. REPARTITION

Les charges énoncées à la clause précédente seront réparties entre tous les copropriétaires de la cage concernée au prorata des quotes-parts de propriété dans les parties communes spéciales attachées à chaque lot, telles qu'indiquées aux tableaux ci-annexés, savoir :

CAGE « A » colonne 9 : « QUOTES-PART PARTIES COMMUNES ET CHARGES SPECIALES CAGE ESC. A ET CIRCULATIONS BATIMENT A-B (RDC à R+2) »

CAGE « B » colonne 10 : « QUOTES-PART PARTIES COMMUNES ET CHARGES SPECIALES CAGE ESC. B ET CIRCULATIONS BATIMENT A-B (RDC à R+2) »

Ces charges sont exprimées en 10.000 èmes pour chaque cage/circulation.

SECTION V – CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS

V.1 CHARGES V.M.C.

Pour chaque cage d'escalier les charges spéciales V.M.C. comprennent les frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel, de l'installation de ventilation mécanique contrôlée, en ce compris les moteurs et accessoires.

Répartition

Pour chaque cage les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, Colonnes 12, 13 et 14.

Ces charges sont exprimées en 1.000èmes

V.2 CHARGES D'ANTENNE TV

Définition

Ces charges spéciales comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de fonctionnement et de maintenance du réseau interne de télédistribution.

Répartition

Ces charges seront réparties entre les propriétaires des lots susceptibles de bénéficier de l'équipement selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, colonne 15, 16 et 17.

Ces charges sont exprimées en 1.000èmes

V.3 CHARGES AFFERENTES A L'ENTRETIEN DU PORTAIL SOUS-SOL, ET A LA BARRIERE D'ENTREE DE LA RESIDENCE

V.3.1 Portail sous-sol :

Chaque lot de stationnement en sous-sol dispose des mêmes tantièmes de charges relatif à ces équipements soit **1/56èmes**.

Ces charges sont supportées par les lots de copropriété 62 à 117 du bâtiment C.

V.3.2 Barrière d'entrée

Chaque lot du parc de stationnement en sous-sol et extérieur dispose des mêmes tantièmes de charges relatifs à cet équipement soit **1/70èmes**.

Ces charges sont supportées par les lots de copropriété 62 à 131.

V.5 CHARGES D'EAU FROIDE

Définition

Elles comprennent :

- le prix de l'eau froide consommée par l'ensemble des copropriétaires
- et la redevance pour la location, la pose, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

Répartition

Les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs divisionnaires qui seront posés par le syndic après achèvement des travaux dans les gaines techniques. Le syndic est d'ores et déjà autorisé à faire poser ces compteurs et ce dès l'entrée du premier occupant.

Préalablement à l'installation de compteur d'eau divisionnaire, les charges d'eau froide seront réparties au prorata des quotes-parts de parties communes générales.

Dès l'installation des compteurs d'eau divisionnaires en location, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs dans leurs appartements et locaux privés.

Le coût de la mise en place et de la location de chaque compteur sera supporté par le copropriétaire du lot concerné.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général sera répartie au prorata des quotes-parts de parties communes générales.

V.6 CHARGES DIVERSES

Entretien des balcons, terrasses, loggias et jardins privés

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de loggias, terrasses, balcons et jardins privés auront personnellement la charge, en ce qui concerne les revêtements de sols de ces parties de bâtiment : du nettoyage, de l'entretien courant, de leur remplacement, et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient ; le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes du bâtiment.

Cloisons ou murs mitoyens

Les dépenses relatives aux cloisons ou murs séparatifs des locaux privés, qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de la clause figurant sous le titre « Parties privatives – Définition » ci-dessus, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales, telles que définies ci-dessus.

V.7 CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement qui s'avèreraient nécessaires de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il payera les primes de toutes assurances qu'il pourrait personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, en particulier pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et payera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Précision importante concernant l'état annexé :

L'état de répartition entre les copropriétaires des diverses charges qui viennent d'être énoncées, après signature par le requérant, est annexé au présent acte avec qui il formera partie intégrante. En conséquence, ledit état sera compris dans toute copie, authentique, exécutoire ou simple, qui sera délivrée.

Conformément à l'article 10, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, l'état de répartition des charges **ci-annexé** indique les éléments pris en considération et les méthodes de calcul permettant de fixer les quotes-parts de répartition des charges.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les charges communes de l'IMMEUBLE se divisent en deux catégories : celles relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun, qui sont réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, et celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, qui sont réparties proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots.

SECTION VI – REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS – GARANTIES - REVISION

VI.1 Versements au syndic

Les copropriétaires verseront au syndic :

1° Une avance de trésorerie permanente dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale,

2° Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'IMMEUBLE.

3° En cours d'exercice et au gré du syndic, des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

4° Des provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'IMMEUBLE, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

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

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds.

VI.2 Intérêts de retard

Les sommes dues au titre de ce qui précède portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

VI.3 Clause pénale

Outre les intérêts de retard qui viennent d'être indiqués, le syndic appliquera, à titre de clause pénale expressément stipulée, à ceux des copropriétaires défaillants qui n'auraient pas demandé et obtenu le bénéfice d'un échéancier (ou qui n'auraient pas respecté cet échéancier) une pénalité de retard de 4% par mois et appliquée à partir d'une mise en demeure effectuée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception. Tout mois commencé étant dû en entier.

VI.4 Recouvrement des fonds

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Les frais nécessaires exposés par le Syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

VI.5 Sûretés

Les sûretés résultent des textes suivants :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, appelée « la loi »,
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, appelé « le décret ».

Ces textes sont énoncés au document annexé au présent acte après mention, appelé « CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ », chapitre 1.5.L de ce cahier (article 19 de la loi). En outre, un exemplaire est remis à chaque copropriétaire.

VI.6 Indivisibilité – Solidarité

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

VI.7 - Révision des charges

Les conditions de révision des charges sont celles résultant des textes suivants

- Loi du 10 juillet 1965 précitée,
- Décret du 17 mars 1967 précité.

Ces textes sont au « CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ », chapitre 4.1.L de ce cahier (articles 11 et 12 de la loi).

CHAPITRE IV - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE **CONSTITUTION DE DROITS REELS**

SECTION I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'IMMEUBLE, leurs ayants droit et ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels textes modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables à ces ayants cause, qui après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

SECTION II - MUTATION DE PROPRIETE

II.1 Obligation aux charges

Tout nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à cette notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et payables à terme.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au Syndicat.

II.2 Formalités en cas de mutation - Carnet d'entretien et diagnostic technique

Les modalités des formalités de mutation sont celles résultant des textes suivants :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, précitée, appelée « la loi »,
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, précité, appelé « le décret ».

Ces textes sont énoncés au document annexé au présent acte, appelé « CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ », chapitres 1.1 et 2 de ce cahier :

- articles 20 de la loi et articles 5, 5-1, 5-2, 6, 6-1 et 6.2 du décret pour ce qui concerne les mutations,
- articles 18 de la loi et 4.4 et 33 du décret notamment pour ce qui concerne le carnet d'entretien et de diagnostic technique.

II.3 Mention de la superficie du lot achevé vendu (loi Carrez)

Les dispositions relatives à la mention de la superficie devant être mentionnée dans toute mutation d'un lot achevé (à l'exclusion des ventes en l'état futur d'achèvement) sont celles résultant des textes suivants :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, précitée, appelée « la loi »,
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, précité, appelé « le décret ».

Ces textes sont énoncés au document annexé au présent acte après mention, appelé « CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ », chapitre 1.1 de ce cahier.

Nouvel article 46 de la loi et articles 4-1, 4-2 et 4-3 du décret.

SECTION III - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

III.1 Indivision

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

III.2 Usufruit

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-propriétaire et l'usufruitier devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à la clause ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION IV - MODIFICATION DES LOTS

IV.1 Echange d'éléments de lots

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

IV.2 Réunion - Division de lots

La réunion ou la division de lots dans le bâtiment ne nécessitant pas de travaux affectant les parties communes sera possible sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A l'inverse, la réunion ou la division de lots nécessitant des travaux affectant les parties communes sera :

- possible sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires jusqu'à l'achèvement de l'IMMEUBLE, par l'intermédiaire de la société de promotion.
- possible avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à compter de l'achèvement de l'IMMEUBLE.

Les quotes-parts attribuées aux lots ainsi divisés ou réunis résulteront de l'addition des quotes-parts des lots réunis ou de la répartition des quotes-parts des lots divisés en proportion de la surface habitable de chaque lot. Toute répartition différente devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas de réunion de lots, les parties communes à l'usage exclusif de ces lots deviendront parties communes spéciales à ces lots affectés d'un droit de jouissance privative.

Tous les travaux affectant les parties communes devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'IMMEUBLE et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

IV.3 Acte modificatif

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

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

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publication devra être remise :

- au syndic,
- au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION V - HYPOTHEQUE

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des clauses du présent règlement relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de sinistre et figurant ci-dessous sous le titre « Assurances ».

Il devra obtenir de ce créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à ces mêmes clauses ci-dessus visées et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera, en outre, tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'IMMEUBLE, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions des clauses ci-après relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de reconstruction de l'IMMEUBLE.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

SECTION VI - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VII - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

CHAPITRE V - ORGANISATION DE L'IMMEUBLE

SECTION I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La collectivité des copropriétaires de l'IMMEUBLE est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Le syndicat a pour objet la conservation de L'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LA GOELETTE**
Il a son siège dans L'IMMEUBLE.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce Syndicat la forme coopérative.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Le Syndicat prendra naissance dès que l'IMMEUBLE sera achevé et qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'IMMEUBLE sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

SECTION II – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les dispositions relatives à l'administration de l'IMMEUBLE (règles générales, assemblées générales, syndic, conseil syndical) sont celles résultant des textes suivants :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, précitée, appelée « la loi »,
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, précité, appelé « le décret ».

Ces textes sont énoncés au document annexé au présent acte après mention, appelé « CAHIER ANNEXE DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ », (2. « ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ » de ce cahier), sous réserve des modifications ou dérogations conventionnelles qui suivent :

II.1 Règles générales

Articles 17 et 17-1 de la loi

II.2 Syndic

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues ci-après (article 25 de la loi). Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions. Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la société CITYA, 33 bis QUAI VALIN, 17000 LA ROCHELLE exercera à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la Chambre syndicale des administrateurs de biens.

A ce sujet, l'acquéreur investit l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ du pouvoir de désigner d'ici la tenue de la première assemblée générale un autre syndic provisoire professionnel qui sera notamment tenu de convoquer la première assemblée générale et de réceptionner les parties communes.

Carence, vacance ou empêchement

Lorsque l'assemblée générale, convoquée à cet effet, n'en a pas désigné un, le syndic est désigné par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires. Le syndic provisoire désigné aura notamment pour mission de convoquer l'assemblée générale qui élira un syndic définitif.

Lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, pour une raison autre que celle qui précède, un administrateur provisoire est désigné par ordonnance sur requête du président du Tribunal de grande instance, pour convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence du syndic à exercer les droits et actions du Syndicat, le tout d'office constaté, les fonctions de syndic seront provisoirement exercées par le président du Conseil syndical. Le président aura, si nécessaire, le pouvoir de convoquer une assemblée générale des copropriétaires qui élira un nouveau syndic.

Article 18 de la loi et articles 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 et 39 du décret : missions du syndic, rémunération du syndic, compte séparé, représentation, personnel de la copropriété, liste des copropriétaires, archives du syndicat, travaux en urgence, syndic bénévole, convention réglementée etc.

Intérêts de retard

Il n'est pas dérogé à la disposition légale relative aux intérêts de retard. La même disposition est indépendante de la clause pénale prévue à la même section.

II.3 Assemblées générales

L'IMMEUBLE une fois achevé, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date de la livraison aux deux premiers acquéreurs.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic, aussi souvent qu'il le jugera nécessaire, ou à la demande des copropriétaires, dans les conditions prévues par la loi.

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Lors des assemblées, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

Articles 22 et 23 de la loi : nombre de voix, pouvoirs, interdiction de présider, société ou indivision copropriétaires

Majorité simple : article 24 de la loi

Le présent règlement de copropriété mettant à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'IMMEUBLE et de fonctionnement et d'entretien d'éléments d'équipement, il est expressément stipulé que seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Majorité absolue : article 25 de la loi

Second vote : article 25-1 de la loi

Double majorité : article 26 de la loi

Unanimité : article 26 de la loi

Décision de constituer un syndicat secondaire : article 27 de la loi

Articles 30, 32, 35 et 38-1 de la loi : décision d'améliorer l'IMMEUBLE, décision de surélever, catastrophe technologique

Réunion annuelle : article 7 du décret

Articles 8, 9 et 10 du décret : convocation, contenu de la convocation, ordre du jour complémentaire

Notifications préalables : article 11 du décret

Inscription à l'ordre du jour : article 13 du décret

Feuille de présence : article 14 du décret

La feuille de présence est conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Présidence et bureau : article 15 du décret

Est élu Président celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Si l'assemblée générale le décide, le président peut être assisté de deux scrutateurs élus. Président et scrutateurs forment le bureau.

Réduction du nombre de voix : article 16 du décret

Procès-verbal : article 17 du décret

Actions en contestation : article 42 de la loi

II.4 Conseil syndical

Articles 21 et 17-1 de la loi et articles 22, 24, 25, 26 et 27 du décret : fonctionnement du conseil syndical, représentation au conseil, membres suppléants, missions du conseil.

CHAPITRE VI - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de L'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat principal sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les bris de glaces (pour ces dernières limitées aux parties communes seulement), les dégâts causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par le gaz, et les dégâts des eaux, avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de L'IMMEUBLE

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par L'IMMEUBLE tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, L'IMMEUBLE fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives aux assurances seront débattues par l'assemblée des copropriétaires, ou lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

Les polices seront souscrites, dès la première livraison ou première occupation. Elles seront renouvelées et remplacées par le syndic.

Les polices d'assurances souscrites par l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIETE pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription. Une copie en sera remise au syndic.

IV. Assurance individuelle à chacun des copropriétaires : Police dite "Multirisques occupants" ou "Multirisques copropriétaires"

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer, dès la livraison, en ce qui concerne son propre lot, au titre de :

- Assurance dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

- Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic devra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

V. Affectation des indemnités allouées en cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront encaissées par le syndic à charge par le syndic, d'en effectuer le dépôt en banque, dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment, ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées seront réparties entre les copropriétaires, qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté des charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout, sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur, prévue à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIETE sera tenu d'assurer l'IMMEUBLE contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

CHAPITRE VII - ACQUISITIONS – ALIENATIONS – TRAVAUX IMMOBILIERS

SECTION I – ACQUISITIONS ET ALIENATIONS

I.1 ACQUISITIONS

Le syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

I.2 ALIÉNATIONS

Le syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, aliéner des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'IMMEUBLE ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers. Il pourra également aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, éventuellement l'article 25-1.

Dans tous les autres cas, les décisions seront prises dans les conditions de l'article 26 de la loi.

I.3 PASSATION DES ACTES

Les actes d'acquisition et d'aliénation sont passés par le syndic du Syndicat concerné et de son chef.

SECTION II – TRAVAUX D'AMELIORATION

II.1 L'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de l'article 25 de la loi, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'IMMEUBLE telle que prévu au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux relevant de l'article 26, comme la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée générale des copropriétaires doit également à la même majorité, fixer :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

11.2 Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu des articles précédents.

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants qui contesteraient les décisions prises par l'assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

11.3 La décision prise par l'assemblée générale en application de la présente clause obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

11.4 La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi précitée du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

11.5 Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

SECTION III - SURÉLEVATIONS - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée que par les soins du Syndicat et à la condition que la décision soit prise à l'unanimité de ses membres et sous réserve de la faisabilité technique et administrative.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation, par l'assemblée des membres du syndicat secondaire dont dépend le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus, s'il existe un tel syndicat secondaire.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes du groupe d'immeubles.

SECTION IV- RECONSTRUCTION

IV.1 En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires dont dépend l'élément sinistré sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions du paragraphe IV.4 de la présente section.

IV.2 En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment de l'IMMEUBLE, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré sera réunie, dans le délai de deux mois, pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires intéressés.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots du bâtiment sinistré, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

IV.3 S'il est décidé de procéder à la reconstruction du bâtiment dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

IV.4 Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires, en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes générales et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et en particulier celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à la clause ci-dessus figurant sous le titre « Règlement des charges - Provisions - Garanties ».

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

IV.5 Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant au II.1 de la section « Travaux d'amélioration ».

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au paragraphe IV.4 du présent titre.

IV.6 Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.

Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

- En cas de destruction partielle du bâtiment, le Syndicat rachètera les droits dans ledit bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du bâtiment, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

IV.7 En cas de destruction totale du bâtiment non suivi de reconstruction, le syndic procédera aux opérations de liquidation jusqu'à la mise en vente du bâtiment sinistré. Il procédera ensuite à la répartition du prix de vente et des indemnités d'assurance ainsi qu'il est indiqué au second alinéa du paragraphe IV.6 ci-dessus.

CHAPITRE VIII - EQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT COPROPRIETES EN DIFFICULTES

Les dispositions relatives à ce titre sont celles de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003, rapportées au cahier ci-annexé

(3 « COPROPRIETES EN DIFFICULTES »).

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES ET DE CLOTURE

SECTION I - LITIGES

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de L'IMMEUBLE et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et un Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées au titre des travaux d'amélioration.

SECTION II - DIVISION DE LA COPROPRIETE - UNION DE SYNDICATS

Les dispositions relatives à ce titre sont celles de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003, rapportées au cahier ci-annexé

{6. « UNION DE SYNDICATS »).

SECTION III - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi.

Si les dispositions d'ordre public de la loi et du décret rapportées au cahier ci-annexé sont modifiées, le règlement de copropriété sera modifié de plein droit pour prendre en compte le nouveau texte, sous condition qu'il soit alors prévu l'application aux copropriétés anciennes.

SECTION IV - DISPOSITIONS ET AUTORISATIONS PROVISOIRES

IV- 1 Il est stipulé :

- Que le statut de la copropriété des immeubles bâtis résultant des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ne recevra application qu'après que la construction de l'IMMEUBLE, objet du présent règlement, ait été achevée et pour autant que les lots le composant se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

- Qu'en l'attente de l'applicabilité du statut de la copropriété, les acquéreurs éventuels de lots privatifs en état futur d'achèvement se trouveront soumis au régime de l'indivision avec l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ, tant au titre de leurs droits dans l'assiette foncière et des droits à construire, qu'au titre des immeubles par nature existants lors de leur acquisition ou advenus dans leur patrimoine par voie d'accession, ou au titre des immeubles par destination existants lors de leur acquisition ou entrés dans leur patrimoine par voie d'acquisition de l'auteur du placement dans le statut de la copropriété ou par eux-mêmes.

- Que, conformément aux dispositions de l'article 1873-2 du Code civil, les acquéreurs et l'auteur du placement dans le statut de la copropriété seront tenus de demeurer dans cette indivision temporaire avec application des règles définies par les articles 1873-1 à 1873-18 du Code civil et à titre supplétif et contractuel des règles contenues au statut de la copropriété.

- Que les dispositions du présent règlement relatives aux travaux ne s'appliqueront pas, bien entendu, aux travaux de construction concernant tant les parties communes que privatives et qu'en conséquence, les copropriétaires ne pourront, en aucune manière, s'immiscer dans les travaux de construction de l'IMMEUBLE et de ses éléments d'équipement non achevés et non livrés pour la réalisation desquels l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ conservera seul, jusqu'à l'achèvement complet des travaux, leur mise à la disposition des copropriétaires et, s'il y a lieu, la levée des réserves dont les travaux auraient pu être l'objet, la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés. En tout état de cause, la qualité de maître de l'ouvrage restera acquise à la société de promotion jusqu'à l'obtention du certificat de conformité

- Que les dispositions du présent règlement ne s'appliqueront pas aux travaux de parachèvement des locaux qui seront réalisés par leurs propriétaires sans l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément préalable de l'architecte, maître d'œuvre de la construction et du maître de l'ouvrage.

- Que, jusqu'à l'achèvement de l'IMMEUBLE, l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ pourra procéder librement à la réunion ou à la division du ou des lots lui appartenant (sans limitation quant au nombre de lots résultant de cette division) ainsi que des droits et charges y attachés et pourra apporter seul les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, à la désignation des lots, à leur affectation, aux plans et à l'état des répartitions des charges générales et spéciales, sans intervention des autres copropriétaires et notamment, sans qu'il soit besoin de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires, la répartition des charges entre les lots issus de la division.

- Que l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ (ou toute personne qu'il se substituerait) pourra apporter toutes adaptations aux constructions, à leurs aménagements et à l'emprise des parties communes qui seraient rendues nécessaires par des impératifs techniques ou administratifs et mettre, s'il y a lieu, le règlement et les plans en conformité avec ces adaptations.

L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ se réserve, en particulier, le droit de modifier :

- Le nombre, la consistance et la disposition des logements et autres locaux projetés et des espaces privatifs, les réseaux et les éléments d'équipement, les indications des plans ci-annexés concernant la distribution intérieure n'étant pas contractuelles ; seuls, les plans annexés aux contrats de vente auront ce caractère.

- L'implantation définitive des espaces libres ou verts, s'il en existe, dans la mesure où les contraintes techniques le permettent, sans toutefois que les propriétaires puissent pour autant en exiger la réalisation.

- Le nombre et l'emplacement des stationnements, des locaux techniques, locaux poubelles, et autres, en fonction des impératifs techniques ou par suite des exigences de l'administration ou des services concédés.

- Le plan d'aménagement des accès.

Les facultés ainsi accordées à l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ entraînent pour lui et à son profit l'autorisation de déposer s'il y a lieu toutes demandes de permis de construire modificatifs ou de régularisation, sous réserve que les modifications envisagées n'apportent pas de restriction dans les conditions de jouissance des lots qui auraient été vendus.

- Que le syndicat des copropriétaires se trouvera valablement engagé par les actes passés préalablement à la naissance de la copropriété et très spécialement ceux concernant tous contrats de prestations de services et/ou conventions d'exploitation, soit par l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ, soit par le syndic provisoire nommé aux présentes pour les besoins de l'administration et de la gestion ultérieures de l'IMMEUBLE, tels que les contrats d'abonnement relatifs à l'eau, à l'électricité, au téléphone, aux contrats d'entretien indispensables au bon fonctionnement des équipements communs, les contrats relatifs au personnel de la copropriété, les contrats de location de compteurs, les contrats d'assurance incendie et multirisques habitations, les contrats de prestations pour la réception, l'animation, le gardiennage, la sécurité, etc.

- Qu'au besoin par dérogation, le syndic provisoire, agissant seul, établira un budget prévisionnel provisoire, tant au titre du premier équipement que pour la gestion de l'IMMEUBLE et arrêtera les avances et provisions qui pourront être exigées des copropriétaires tant avant leur entrée dans les lieux que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale du syndicat,

- Que les facultés stipulées ci-dessus valent pour tout le temps nécessaire à la commercialisation de l'immeuble objet des présentes.

Il est également précisé qu'il y a lieu de ne pas tenir compte des arbres ou végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ou tout document publicitaire ou autre, le constructeur n'étant tenu de planter que les arbres et végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant la disposition de son choix.

IV-II L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ est autorisé, pendant la période de commercialisation de l'IMMEUBLE et jusqu'à la vente du dernier lot, à apposer, à l'intérieur comme à l'extérieur de la résidence, des panneaux publicitaires pour la vente ou la location des lots.

En outre, l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ se réserve le droit de faire poser tous panneaux publicitaires soit sur la façade, soit en bordure de la propriété, soit à l'intérieur de l'IMMEUBLE ou les deux, d'installer un appartement-témoin et/ou un bureau de vente ; il conservera le droit de libre visite de l'appartement modèle ou des derniers appartements, le tout sans indemnité, et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

L'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ se réserve également le droit de maintenir le bureau de vente à l'intérieur de l'immeuble jusqu'à la vente du dernier lot.

Après la réalisation de la construction de l'IMMEUBLE, l'AUTEUR DU PLACEMENT DANS LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ pourra apposer une ou plusieurs plaques conformes à sa charte publicitaire indiquant le nom de la résidence et du réalisateur, plaques qui devront être maintenues pendant toute la durée de la copropriété, sans aucune indemnité à verser.

SECTION V - ANNEXES

Sont ci-annexées après mention les pièces suivantes :

- Les plans énoncés en première partie, section II ;
- Les tableaux de copropriété ;
- Le CAHIER DES TEXTES SUR LA COPROPRIÉTÉ.

Précisions en ce qui concerne l'état annexé :

L'état de répartition entre les copropriétaires des diverses charges de copropriété est joint et annexé au présent acte avec lequel il forme partie intégrante. En conséquence, ledit état sera compris dans toute copie, authentique, exécutoire ou simple, qui sera délivrée.

Conformément à l'article 10, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, l'état de répartition des charges ci-annexé indique les éléments pris en considération et les méthodes de calcul permettant de fixer les quotes-parts de répartition des charges.

SECTION VI - DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, domicile est élu par le COMPARANT au siège de la Société qu'il représente.

Domicile est élu de plein droit pour chacun des copropriétaires dans les locaux lui appartenant dans l'IMMEUBLE objet des présentes à défaut de notification faite par lui au syndic, d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de MONTPELLIER.

SECTION VII - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent acte.

Tous pouvoirs nécessaires sont consentis à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

SECTION VIII - FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant.

SECTION IX - MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur soixante pages**Comprenant**

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 60 pages, certifiée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul

BAILLARGUES, le 07 janvier 2016

