

08 DECEMBRE 2011

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Par la
SCI BOULOGNE PARC B4C

**Immeuble à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts de Seine) rue Marcel Bontemps,
Traverse Jules Guesde, Lot B4C-D de l'Ilot B4 de la ZAC SEGUIN RIVES DE
SEINE – volume TROIS (3)**

Robert THERET - Philippe LEROY - Jean REBERAT
Frédérique BRANDON – Anne LADEGAILLERIE
Notaires

Société Titulaire d'un Office Notarial
16, Avenue Kléber
75116 PARIS

Tél. : 01.44.17.11.70 / Fax: 01.57.67.21.84

33140701
RT/DP/CPO

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,
Le HUIT DÉCEMBRE**

A PARIS (16ème), 16, avenue Kléber, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Robert THERET, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Robert THÉRET, Philippe LEROY, Jean REBÉRAT, Frédérique BRANDON et Anne LADEGAILLERIE, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS (16°) 16 avenue Kléber,

**A REÇU LE PRESENT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT
DE COPROPRIETE**

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **SCI BOULOGNE PARC B4C**, société civile au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 8, rue Heyrault, identifiée au SIREN sous le numéro 521772277 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par :

Monsieur Romuald CATOIR, domicilié à Boulogne-Billancourt (92100), 8, rue Heyrault,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Laurent de CONSTANTIN, Directeur Opérationnel au sein de la Direction Régionale Ile de France et Normandie en Immobilier Résidentiel et des Régions, domicilié à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 8, rue Heyrault, suivant procuration sous seing privé en date à BOULOGNE-BILLANCOURT du 15 novembre 2011, dont l'original est demeuré annexé à un acte de dépôt contenant dépôt de pièces, reçu par le Notaire soussigné, ce jour.

Monsieur Laurent de CONSTANTIN ayant lui-même agi en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie à cet effet, avec faculté de substituer, par Monsieur Olivier PERRIN, Directeur Régional Ile de France et Normandie et Directeur Général Adjoint, domicilié à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 8, rue Heyrault, suivant délégation de pouvoirs en date du 1^{er} juillet 2011.

Monsieur Olivier PERRIN ayant lui-même agi en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Olivier de la ROUSSIERE, suivant acte sous seing privé en date du 4 janvier 2011.

Monsieur Olivier de la ROUSSIERE ayant lui-même agi en sa qualité de Président de :

La Société dénommée **VINCI IMMOBILIER PROMOTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 4.938.000 Euros, ayant son siège social à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 8, rue Heyrault, identifiée au SIREN sous le numéro 339788309 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des associés de ladite société en date du 31 mai 2005, et à laquelle il a été renouvelé aux termes d'une décision de l'actionnaire unique en date du 29 avril 2011, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité.

La société VINCI IMMOBILIER PROMOTION agissant elle-même en qualité de co-gérante de la SCI BOULOGNE PARC B4C, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 16 des statuts de ladite SCI, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions des articles 17 et 19 desdits statuts.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier à construire par la SCI BOULOGNE PARC B4C, sur un terrain situé à BOULOGNE BILLANCOURT (HAUTS DE SEINE), Rue Marcel Bontemps, Traverse Jules Guesde, Lot B4C-D de l'Ilot B4 de la ZAC SEGUIN RIVES DE SEINE, et dans le Volume numéro TROIS (3).

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

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

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

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

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

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, dès l'achèvement de l'immeuble et pour autant que les lots le composant se trouvent appartenir à deux personnes au moins.

Jusqu'à cet achèvement, la société comparante pourra librement réunir et diviser les lots et effectuer tous travaux sans l'accord des acquéreurs ni du syndic.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété des locaux composant l'immeuble et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal de Grande Instance auquel appartient l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de l'immeuble.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation.

Ce règlement comprendra cinq parties :

- 1^è partie : désignation et division de l'immeuble :

- chapitre 1 : désignation générale
- chapitre 2 : état descriptif de division
- chapitre 3 : distinction entre parties communes et privatives

- 2^è partie : droits et obligations des copropriétaires :

- chapitre 4 : conditions d'usage des parties privatives et communes
 - article 1 : généralités
 - article 2 : usage des parties privatives
 - article 3 : usage des parties communes
 - article 4 : dispositions diverses
- chapitre 5 : charges de l'immeuble
 - article 5 : charges générales
 - article 6 : charges spéciales à certains copropriétaires
 - article 7 : règlement, provisions, fonds de prévoyance, garantie
- chapitre 6 : opérations diverses
 - article 8 : mutations de propriété
 - article 9 : indivision, démembrement de la propriété
 - article 10 : modification des lots
 - article 11 : location
 - article 12 : action en justice

- 3^è partie : administration de l'immeuble :

- chapitre 7 : syndicat des copropriétaires
 - article 13 : généralités
 - article 14 : assemblée des copropriétaires

- chapitre 8 : syndic
 - article 15 : généralités
 - article 16 : désignation - syndic provisoire
 - article 17 : pouvoirs de gestion et d'administration
 - article 18 : pouvoirs d'exécution et de représentation
 - chapitre 9 : conseil syndical
 - article 19 : conseil syndical
- 4^e partie : améliorations additions surélévation assurances litiges.
- article 20: amélioration additions surélévations
 - article 21: risques civils, assurances
 - article 22: inexécution des clauses et conditions du règlement, litiges
- 5^e partie : formalités.
- article 23 : domicile
 - article 24 : publicité foncière
 - article 25 : pouvoirs
 - article 26 : frais.
 - Article 27 : récapitulatif des annexes

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

A) DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE à construire dans le VOLUME TROIS (3) issu de la division d'un terrain situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (HAUTS DE SEINE), Rue Marcel Bontemps, Traverse Jules Guesde, Lot B4C-D de l'Ilot B4 de la ZAC SEGUIN RIVES DE SEINE, cadastré :

- Section BD, numéro 121, lieudit "rue de Meudon", pour une superficie de vingt et un ares et douze centiares (00ha 21a 12ca).

Observations étant ici faite que :

* la parcelle cadastrée section BD numéro 121 provient de la division de la parcelle cadastrée section BD numéro 103 d'une contenance de quatre vingt treize ares trois centiares (00ha 93a 03ca) en 4 parcelles cadastrées, savoir :

- section BD, numéro 119, pour une contenance de 22 ares 52 centiares,
- section BD, numéro 120, pour une contenance de 17 ares 53 centiares,
- section BD, numéro 121, pour une contenance de 21 ares 12 centiares,
- section BD, numéro 122, pour une contenance de 31 ares 85 centiares,

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre Expert à PARIS, le 21 septembre 2011, sous le numéro 1588W, vérifié et numéroté par l'inspecteur du cadastre le 29 septembre 2011, en cours de publication au Premier Bureau des Hypothèques de VANVES.

Une copie dudit document d'arpentage est demeurée annexée au dépôt de pièces, reçu par le Notaire soussigné ce jour.

* La parcelle BD 103 provenait de la division de la parcelle cadastrée Section BD numéro 67 en 11 parcelles cadastrées BD 97 à 107, suivant document d'arpentage n° 1570M en date du 19 avril 2010 publié au premier Bureau des Hypothèques de VANVES le 18 août 2010 volume 2010P numéro 6578, en même temps que la vente des parcelles BD 97 et 98 formant partie des emprises publiques du Trapèze Est au profit de la SAEM ;

* La parcelle BD 67 provenait de la division de la parcelle cadastrée Section BD numéro 64 en 2 parcelles BD 67 et 68, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet Daniel LEGRAND, géomètre expert à PARIS (15ème), le 13 octobre 2006, sous le numéro 1517W, vérifié et numéroté par l'Inspecteur du Cadastre le 13 novembre 2006, publié à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître BURTHEMIQUE le 28 novembre 2006, au premier Bureau des Hypothèques de VANVES le 15 octobre 2007 volume 2007P numéro 7865 ;

* La parcelle BD n° 64 provenait elle-même de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section BD numéro 32, d'une contenance de treize hectares soixante quatre ares soixante neuf centiares (13ha 64a 69ca), en 3 parcelles BD 62 à 64, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet Daniel LEGRAND, géomètre expert à PARIS (15ème), le 3 janvier 2006, sous le numéro 1507 C, vérifié et numéroté par l'Inspecteur du Cadastre le 13 janvier 2006, publié au quatrième Bureau des Hypothèques de NANTERRE les 22 mai et 15 juin 2006, volume 2006 P numéros 3805 et 4409.

* La parcelle cadastrée BD 32 provenait de la division de la parcelle cadastrée BD 19 en cinq parcelles cadastrées BD 29 à BD 33 suivant document d'arpentage n° 1490K du 13 mai 2005 publié au premier bureau des hypothèques de VANVES, le 16 mai 2005 volume 2005P, numéro 3708.

* La parcelle BD 19 provenait de la division de la parcelle cadastrée BD 18 en deux parcelles cadastrées BD 19 et BD 20 par acte de vente administratif de la parcelle BD 20 au département des Hauts de Seine en date du 6 mars 1990.

Désignation du Volume TROIS (3) :

VOLUME NUMERO TROIS (3) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **verte** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert foncier, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, et annexés à l'état descriptif de division en volumes.

- 3-1 Base de **2112 m²** environ, sans limitation de profondeur, et jusqu'à la cote 24.00 N.G.F. environ.
- 3-2 Base de **2101 m²** environ, depuis la cote 24.00 N.G.F. environ, et jusqu'à la cote 28.40 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.
- 3-3 Base de **2047 m²** environ, depuis la cote 28.40 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 31.69 N.G.F. environ, dessus de la dalle brute du plancher du rez-de-chaussée de l'ensemble pastoral catholique.

- 3-4 Base de **51 m²** environ, depuis la cote 28.40 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'aux cotes 31.14 et 31.44 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du patio de l'ensemble pastoral catholique (altitude variable, étanchéité incluse).
- 3-5 Base de **4 m²** environ, 28.40 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 30.40 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher de la cuvette d'ascenseur de l'ensemble pastoral catholique (soit 1.40m environ par rapport au sol fini du rez-de-chaussée).
- 3-6 Base de **10 m²** environ, depuis la cote 28.40 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'aux cotes 31.69 à 34.79 N.G.F. environ, dessus de l'escalier selon le modelé de l'ouvrage.
- 3-7 Base de **1262 m²** environ, depuis la cote 31.69 N.G.F. environ, dessus de la dalle brute du plancher du rez-de-chaussée de l'ensemble pastoral catholique, et jusqu'à la cote 34.02 N.G.F. environ, dessous des décors de façade au premier étage de l'ensemble pastoral catholique.
- 3-8 Base de **1254 m²** environ, depuis la cote 34.02 N.G.F. environ, dessous des décors de façade au premier étage de l'ensemble pastoral catholique, et sans limitation de hauteur.

Une copie des plans des volumes est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

ANNEXE N° 1. PLANS DES VOLUMES

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Robert THERET, Notaire à PARIS (16ÈME ARRONDISSEMENT) le 19 octobre 2011 dont une copie authentique est en cours de publication au PREMIER bureau des hypothèques de VANVES (HAUTS-DE-SEINE).

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Acte reçu par Maître Robert THERET, Notaire à PARIS, le 19 octobre 2011 dont une copie authentique est en cours de publication au PREMIER Bureau des Hypothèques de VANVES.

B) DESCRIPTION

Cet immeuble se compose :

- d'un bâtiment en superstructure édifié sur un niveau de sous-sol plus étendu dont un escalier de secours débouche au rez-de-chaussée de l'ensemble Pastoral Catholique (volume numéro 2)
- d'espaces extérieurs au rez-de-chaussée

Le bâtiment s'élève d'un rez-de-chaussée, de sept étages et est couvert de toitures terrasses en partie végétalisées.

* Le sous-sol comprend :

64 emplacements de stationnement pour véhicules dont 6 commandés
 1 escalier A d'accès au rez-de-chaussée
 1 escalier de secours débouchant dans l'ensemble Pastoral Catholique
 1 escalier d'accès au rez-de-chaussée, dans le local vélos sur la rue Marcel Bontemps, depuis le local commun MLB4 (espaces verts cœur d'îlot B4) et la sous-station Idex
 2 ascenseurs A et B

1 local branchement eau
 1 local télécommunications
 1 local ventilateur mécanique
 1 local commun MLB4 (espaces verts cœur d'îlot B4)
 1 sous-station Idex
 1 zone de stationnement pour 2 roues
 rampe et aires de circulation pour véhicules
 circulations pour piétons
 ventilations.

*** Le bâtiment en superstructure comprend :**

- au rez-de-chaussée :

1 studio
 2 appartements de 2 pièces principales
 2 appartements de 3 pièces principales
 1 hall d'entrée
 1 escalier A d'accès au sous-sol
 1 escalier de jonction entre le hall et le couloir de distribution des logements
 1 escalier d'accès au local commun MLB4 (espaces verts cœur d'îlot B4) et à la sous-station Idex situés au sous-sol, depuis le local vélos sur la rue Marcel Bontemps
 2 escaliers A et B d'accès aux logements
 2 ascenseurs A et B
 1 local vélos donnant dans le hall d'entrée
 1 local vélos sur la rue Marcel Bontemps avec un escalier d'accès au couloir de distribution des logements
 1 local vélos d'enfants
 1 local entretien
 1 local poubelles
 rampe d'accès au sous-sol pour véhicules
 sas, paliers et circulations pour piétons

- au premier étage :

2 escaliers A et B
 2 ascenseurs A et B
 paliers et circulations
Escalier A :
 1 studio
 1 appartement de 2 pièces principales
 2 appartements de 3 pièces principales
Escalier B :
 1 studio
 1 appartement de 2 pièces principales
 2 appartements de 3 pièces principales

- du deuxième au cinquième étage (et pour chacun d'eux) :

2 escaliers A et B
 2 ascenseurs A et B
 paliers et circulations
Escalier A :
 1 appartement de 2 pièces principales
 1 appartement de 3 pièces principales

1 appartement de 4 pièces principales

Escalier B :

1 appartement de 2 pièces principales

1 appartement de 3 pièces principales

1 appartement de 4 pièces principales

- au sixième étage :

2 escaliers A et B

2 ascenseurs A et B

palières et circulations

Escalier A :

1 appartement de 4 pièces principales

1 appartement de 5 pièces principales

Escalier B :

1 appartement de 4 pièces principales

1 appartement de 5 pièces principales

- au septième étage :

2 escaliers A et B

2 ascenseurs A et B

palières et circulations

Escalier A :

1 studio

1 appartement de 3 pièces principales

1 appartement de 4 pièces principales

Escalier B :

1 appartement de 3 pièces principales

1 appartement de 5 pièces principales

Le Requéran se réserve la faculté d'apporter au projet ci-dessus, toutes modifications compatibles avec la destination des lieux, les implantations du plan de masse, et les exigences des autorisations administratives.

Il se réserve en particulier le droit de procéder librement à la modification de l'ensemble immobilier objet des présentes, à la division, à la réunion ou à la modification du ou des lots restant lui appartenir, notamment de modifier le nombre et la consistance des lots et des logements composant ledit ensemble, et de procéder à toutes modifications qui seraient nécessitées par des impératifs techniques, aménager les jardins et espaces verts éventuels comme il l'entend, sans que cette énonciation soit limitative, et sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord des copropriétaires, jusqu'à l'achèvement de l'immeuble.

En conséquence, le Requéran apportera seul les compléments et modifications corrélatifs aux :

- permis de construire,
- et règlement de copropriété et état descriptif de division objet des présentes.

SECTION II - PLANS – URBANISME – ZAC – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - SERVITUDES

A) PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes après mention les plans suivants, dressés par le Cabinet Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert Foncier à PARIS (75015), 33, rue du Docteur Finlay, dossier 20354 commande 85446, au 1/150^{ème}, datés du 30 septembre 2011, savoir :

ANNEXE N° 2. PLAN DU SOUS-SOL, REFERENCE INFORMATIQUE EC__S1A9

ANNEXE N° 3. PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__RCA9

ANNEXE N° 4. PLAN DU PREMIER ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__01A9

ANNEXE N° 5. PLAN DU DEUXIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__02A9

ANNEXE N° 6. PLAN DU TROISIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__03A9

ANNEXE N° 7. PLAN DU QUATRIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__04A9

ANNEXE N° 8. PLAN DU CINQUIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__05A9

ANNEXE N° 9. PLAN DU SIXIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__06A9

ANNEXE N° 10. PLAN DU SEPTIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__07A9

Ces plans ont été aménagés d'après les plans DCE fournis le 16 septembre 2011 par l'Atelier d'Architecture SARL BRENAC et GONZALEZ, Architectes à Paris.

Nota : Seuls les plans de vente lot par lot sont contractuels, les plans de copropriété ne servent qu'à situer les lots privatifs et parties communes dans l'immeuble.

B) URBANISME

Est demeurée ci-jointe et annexée après mention la copie des documents suivants délivrés sur la parcelle BD 103, de la division de laquelle est issu le Terrain, par la Mairie de Boulogne-Billancourt, savoir :

- note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT sur la parcelle BD 103, le 9 septembre 2011 sous le numéro RU 92012 11 2921,
- demande de renseignements sur les carrières en date du 12 septembre 2011,
- extrait de plan cadastral,
- plan de situation.

ANNEXE N° 11. COPIE DES RENSEIGNEMENTS D'URBANISME BD 103

C) ZAC

Les **BIENS** objet des présentes sont compris dans le Lot B4C-D de l'Ilot B4 de la ZAC SEGUIN RIVES DE SEINE à BOULOGNE-BILLANCOURT.

1°) Zone d'Aménagement Concerté

La création de la ZAC « SEGUIN – RIVES DE SEINE » a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT du 10 juillet 2003.

Cette délibération n'a fait l'objet à ce jour d'aucun recours gracieux ni contentieux, ainsi qu'il résulte d'un courrier de Monsieur le Maire de BOULOGNE-BILLANCOURT en date du 12 juin 2006.

Le programme des équipements publics a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT du 8 avril 2004.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT du 8 avril 2004.

Cette délibération n'a fait l'objet à ce jour d'aucun recours gracieux ni contentieux, ainsi qu'il résulte d'un second courrier de Monsieur le Maire de BOULOGNE-BILLANCOURT en date du 12 juin 2006.

Par deux délibérations du 12 juillet 2006, le Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT a approuvé la modification du dossier de réalisation ainsi que la modification du programme des équipements publics.

La délibération du 12 juillet 2006 ayant approuvé la modification du dossier de réalisation n'a pas fait l'objet de recours, ainsi qu'il est confirmé aux termes d'une attestation, dressée par la Ville de BOULOGNE BILLANCOURT le 14 février 2007.

2°) Création de la SAEM « VAL-DE-SEINE-AMENAGEMENT »

La SAEM «VAL-DE-SEINE-AMENAGEMENT » a été créée par délibération du Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT du 10 juillet 2003 ; elle a été définitivement constituée par le versement du capital et la signature des statuts intervenue le 22 juillet 2003.

La convention publique d'Aménagement a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT du 8 avril 2004 et signée le 20 avril 2004.

Par délibération du 12 juillet 2006, le Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT a approuvé l'avenant n° 1 à la convention publique d'Aménagement.

Par délibération du 15 novembre 2007, le Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT a approuvé l'avenant n° 2 à la convention publique d'Aménagement.

3°) Déclaration d'utilité publique

Par délibération du 15 décembre 2005, le Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT a sollicité la déclaration d'utilité publique relative à l'acquisition des terrains et bâtiments nécessaires à la réalisation de la ZAC.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté préfectoral du 3 février 2006.

L'enquête publique s'est déroulée du 6 mars au 7 avril 2006.

Par délibération du 15 juin 2006, le Conseil Municipal de BOULOGNE-BILLANCOURT a déclaré d'intérêt général le projet de réalisation de la ZAC.

Par arrêté préfectoral SPB n°2006-36 du 31 juillet 2006, l'acquisition par la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT ou par la SAEM «VAL-DE-SEINE-AMENAGEMENT» des terrains et bâtiments nécessaires à la réalisation de la ZAC a été déclarée d'utilité publique. Cet arrêté est aujourd'hui définitif, ainsi qu'il résulte des énonciations ci-dessus.

D) DIVISION DU TRAPEZE EST

a) Division cadastrale

L'Ilot B4 de la ZAC SEGUIN RIVES DE SEINE est cadastré Section BD numéro 103.

Cette parcelle provient de la division de la parcelle formant l'entier Trapèze Est, anciennement cadastrée :

- Section BD numéro 67, lieudit « rue de Meudon », pour une contenance de douze hectares soixante trois ares vingt trois centiares (12ha 63a 23ca).

Suivant document d'arpentage n° 1570M en date du 19 avril 2010 publié au premier Bureau des Hypothèques de VANVES le 18 août 2010 volume 2010P numéro 6578, en même temps que la vente des parcelles BD 97 et 98 formant partie des emprises publiques du Trapèze Est au profit de la SAEM.

Cette division a eu pour effet d'extraire les parcelles formant l'assiette des futures emprises publiques, devant être cédées directement par SICOFRAM à la SAEM, et d'identifier les parcelles formant les futurs îlots à construire.

Par suite de ce document d'arpentage :

* les parcelles destinées à être cédées à la SAEM ont pour références cadastrales :

- Section BD n° 97 pour une contenance de 3 hectares 64 ares et 26 centiares (cédée au titre des PHASES 5 et 6)
- Section BD n° 98 pour une contenance de 29 ares et 28 centiares (cédée au titre des PHASES 5 et 6)
- Section BD n° 99 pour une contenance de 30 ares et 8 centiares (destinée à être cédée au titre de la PHASE 7).
- Section BD n° 100 pour une contenance de 1 hectare 68 ares et 38 centiares (destinée à être cédée au titre de la PHASE 8).
- Section BD n° 107 pour une contenance de 23 centiares (destinée à être cédée au titre de la PHASE 7).

* une parcelle est destinée à être conservée en l'état par SICOFRAM, cadastrée :

- Section BD n° 105 pour une contenance de 68 ares 92 centiares (*Ilot C4*) ;

* et les parcelles destinées à accueillir des programmes de construction ont pour références cadastrales :

- Section **BD n° 101** pour une contenance de 02 hectares 31 ares et 52 centiares (*Ilot A4*) ;
- Section **BD n° 102** pour une contenance de 71 ares et 93 centiares (*Ilot A5*) ;

- Section **BD n° 103** pour une contenance de **93 ares et 3 centiares (Ilot B4)** ;
- Section **BD n° 104** pour une contenance de 1 hectare 16 ares et 85 centiares (*Ilot B5*) ;
- Section **BD n° 106** pour une contenance de 88 ares et 66 centiares (*Ilot D5*).

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée section **BD n° 103** formant le Macro-Lot **B4**, par suite des cessions au profit de la SAEM, et notamment de la cession des parcelles **BD 97** et **98**, n'a, pour parcelles contiguës, que des voies ou espaces publics, de sorte qu'elle formera une seule unité foncière.

b) Déclaration Préalable de Division du Trapèze Est

Une déclaration préalable de division a été déposée par la société SICOFRAM en vue de diviser la totalité de la parcelle cadastrée section **BD** numéro **67** en 7 lots maximum sans création de voies ou espaces communs le 8 avril 2010.

Par suite, une autorisation de lotir a été délivrée à SICOFRAM suivant arrêté de Monsieur le Maire de BOULOGNE BILLANCOURT numéro **DP 92012 10 0630** en date du 15 juin 2010.

Aux termes de cette autorisation la création de 7 lots a été autorisée et la SHON maximum constructible est de 220.000 m².

Cet arrêté a été régulièrement affiché, tant sur le terrain qu'en Mairie, ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constats d'affichage dressé(s) par Maître Jean-Michel POMMIER, Huissier de Justice à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 26 Boulevard Jean Jaurès, en date des 15 et 26 juillet 2010.

Et il n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux, d'aucun déféré préfectoral ni d'aucune décision de retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par la Ville de Boulogne-Billancourt en date du 9 décembre 2010.

E) AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Il a été délivré sur l'Ilot **B4** les autorisations administratives suivantes :

a) Arrêt de permis d'aménager

* L'Ilot **B4** est destiné à la réalisation d'un programme immobilier consistant en un lotissement organisé autour d'un espace vert et des circulations intérieurs, et qui sera composé de biens à usage de logements (dont des logements sociaux), de bureaux, de commerces et d'activités, de club sénior, de jardin d'enfants adapté, de foyer d'accueil médicalisé, et d'ensemble pastoral catholique.

L'Ilot **B4**, constitué par la parcelle cadastrée section **BD n° 103**, a été divisé en quatre lots, savoir :

- o Le lot **B4A**, correspondant à la parcelle cadastrée section **BD n° 119** d'une contenance de 2.252 m², destinée à recevoir des constructions à usage de logements (accession),

- Le lot **B4B**, correspondant à la parcelle cadastrée section **BD n° 120** d'une contenance de 1.753 m², destinée à recevoir des constructions à usage principal de logement sociaux, foyer d'accueil médicalisé et jardin d'enfants adapté.
- Le lot **B4C-D**, correspondant à la parcelle cadastrée section **BD n° 121** d'une contenance de 2.112 m², destinée à recevoir des constructions à usage de logements (accession), et ensemble pastoral catholique.
- Le lot **B4E**, correspondant à la parcelle cadastrée section **BD n° 122** d'une contenance de 3.185 m², destinée à recevoir des constructions à usage principal de bureaux et de commerce,

Suivant document d'arpentage dressé par le Cabinet Daniel LEGRAND, géomètre expert à PARIS (15^{ème}), le 21 septembre 2011, sous le numéro 1588W, vérifié et numéroté par l'Inspecteur du Cadastre le 27 septembre 2011, en cours de publication au premier Bureau des Hypothèques de VANVES.

Ces Lots sont figurés sur un plan intitulé « Ilot B4 – Schéma de l'Implantation » établi par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre Expert, le 11 octobre 2011.

* Cette division a eu lieu à l'initiative de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, qui a sollicité et obtenu à cet effet, un permis d'aménager, délivré par la Mairie de Boulogne-Billancourt, le 4 novembre 2010, suivant arrêté numéro PA 92012 10 0001.

Cet arrêté autorise la division de la parcelle cadastrée section BD n° 103 en 4 lots maximum avec une SHON globale maximale de 33.641 m², répartie entre les lots de la façon suivante :

- Lot B4A :	7.795,50 m ²
- Lot B4B :	4.659,00 m ²
- Lot B4C-D :	4.542,50 m ²
- Lot B4E :	<u>16.644,00 m²</u>
Total:	33.641,00 m ²

Il est ici précisé que le lotissement a été créé sans cahier des charges ni règlement.

Cet arrêté a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de :

- un premier constat d'affichage établi par Maître LOUVION, Huissier de Justice à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 23/29 rue de la Belle Feuille, en date du 25 novembre 2010,
- un deuxième constat établi par Maître PLUMEL, Huissier de Justice à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 23/29 rue de la Belle Feuille, en date du 27 décembre 2010,
- un troisième constat établi par Maître LOUVION, Huissier de Justice sus-nommé, en date du 24 janvier 2011.

Par ailleurs, il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la mairie de Boulogne-Billancourt, le 9 novembre 2010, que celui-ci a dûment été affiché en Mairie.

Et cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, ou déféré préfectoral ou retrait dans le délai imparti, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours et de non retrait dressée par la mairie de Boulogne-Billancourt en date du 11 mars 2011.

b) Arrêté complémentaire

* Cet arrêté a été suivi d'un arrêté complémentaire, délivré par Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt le 17 octobre 2011, en application des dispositions de l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme, autorisant la cession anticipée des Lots.

* Les pièces relatives au permis d'aménager ont fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes du notaire soussigné, le 19 octobre 2011, aux fins de publication au premier Bureau des Hypothèques de VANVES.

c) Permis de construire B4C-D

Monsieur le Maire de la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT a délivré à la SCI BOULOGNE PARC B4C un permis de construire autorisant la construction sur le Lot B4C-D d'un ensemble pastoral catholique et un bâtiment de logements R+5+2, développant une Surface Hors Œuvre Nette totale de 4.542,40 m², dont 3.495,50 m² d'habitation, et 1.046,90 m² de services publics ou d'intérêt collectif, suivant arrêté du 10 janvier 2011 portant le numéro PC 92012 10 1770.

Ce permis de construire a été transmis en Préfecture le 10 janvier 2011, ainsi qu'il en est attesté aux termes d'une lettre de la Mairie en date du 11 janvier 2011.

Ce permis de construire a été régulièrement affiché sur le Terrain et en Mairie ainsi qu'il résulte :

- d'un certificat d'affichage en Mairie, dressé par la Mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT le 11 janvier 2011,

- et de trois constats d'affichage dressés, savoir :

- le premier, par Maître Gérard LOUVION, Huissier de Justice à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 23-29 rue de la Belle Feuille, le 4 février 2011, sur le Terrain et en Mairie,
- le deuxième, par Maître Michel PLUMEL, Huissier de Justice à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 23-29 rue de la Belle Feuille, le 7 mars 2011, sur le Terrain et en Mairie,
- et le troisième, par Maître Gérard LOUVION, Huissier de Justice sus-nommé, le 8 avril 2011, sur le Terrain et en Mairie.

Et il n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ni contentieux, d'aucun déféré préfectoral ni d'aucun retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours et de non retrait dressée par la Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT en date du 13 mai 2011.

La copie du permis de construire délivré sur le Lot B4C-D, de la lettre relative à sa transmission en Préfecture, du certificat d'affichage en Mairie, des constats d'affichage, et de l'attestation de non recours et de non retrait est demeurée annexée au dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné ce jour.

Le Requérant précise que le permis de construire ne contient aucune prescription en matière d'archéologie préventive.

F) SERVITUDES – RAPPEL

Le Requérant déclare que l'IMMEUBLE est grevé des servitudes suivantes :

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des titres de propriété antérieurs, des règles d'urbanisme, de la ZAC, du cahier des charges de cession de terrain,
- celles grevant les terrains du Trapèze relatées dans une note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

ANNEXE N° 12. NOTE SUR LES SERVITUDES ANCIENNES GREVANT LES TERRAINS DU TRAPEZE

- les servitudes non aedificandi et non altius tollendi, et de passage, résultant des continuités paysagères inscrites au PLU, constituées suivant acte reçu par Maître THERET, notaire à PARIS, ce jour ; le plan figurant lesdites servitudes est demeuré annexé au dépôt de pièces reçu par le notaire soussigné ce jour ;

- et celles ci-après :

Servitudes constituées aux termes de l'état descriptif de division en volumes

Aux termes de l'acte reçu par Maître THERET, notaire à PARIS, le 19 octobre 2011, contenant état descriptif de division en volumes du Lot B4C-D et cahier des charges, ont été constituées diverses servitudes, et notamment les servitudes générales nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier, ainsi que les servitudes particulières littéralement rapportées ci-après :

« 8.2 SERVITUDES GENERALES

D'une façon générale, les propriétaires des différents volumes devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

8.2.1 Servitudes réciproques

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, vue, réparations et remplacements.

Ces servitudes comprennent, sans que cette énumération soit limitative :

a) Servitude de conception :

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront d'une servitude réelle et perpétuelle d'appui, d'accrochage et d'ancrage.

b) Servitude de fonctionnement :

Chaque volume devra supporter le passage des canalisations, conduits, prises d'air, tuyauteries et réseaux divers, (les conduits d'évacuation des eaux de ruissellement, fluides, chauffage, électricité, Télécom, ventilations, etc.), nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, ainsi que l'existence et l'utilisation des éléments d'équipement de ceux-ci (trappes de visites, tampons de dégorgement, etc.)

c) Servitude d'entretien :

Chaque volume devra supporter l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux éléments d'équipement passant dans son volume.

Les propriétaires sont tenus de livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, la réparation ou le branchement, l'entretien ou la réfection des toitures et terrasses ainsi que des éléments d'équipement qui pourront y être implantés.

Les propriétaires de chaque volume sont tenus de maintenir ces éléments d'équipement en bon état et d'en assurer l'entretien.

Les travaux d'entretien devront faire l'objet d'une information réciproque avant chaque intervention.

d) Servitudes de vues :

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

8.2.2 Servitudes particulières

8.2.2.1 Servitudes de passages

Fonds servant : Volume numéro 3

Fonds dominant : Volume numéro 1

Le volume numéro 3 est grevé d'une servitude de passage pour accès au bassin de rétention situé sous la dalle plancher du sous-sol et inscrit dans l'emprise du volume numéro 1. Cette servitude s'exerce du rez-de-chaussée au premier sous-sol sur l'ensemble des zones de circulation piétons et véhicules.

Cette servitude ne sera génératrice d'aucune charge.

Cette servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Fonds servant : Volume numéro 3

Fonds dominant : Volume numéro 2

Le volume numéro 3 est grevé d'une servitude d'issue de secours au profit du volume numéro 2. Cette servitude s'exerce au rez-de-chaussée sur les espaces extérieurs depuis la porte de sortie de secours de l'établissement pastoral et figure au plan sous triangle rouge indice « s ».

Cette servitude ne sera génératrice d'aucune charge.

Cette servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Fonds servant : Volume numéro 3
Fonds dominant : Volume numéro 2

Le volume numéro 3 est grevé d'une servitude de passage pour accès au logement et au local poubelles de l'établissement pastoral du volume numéro 2. Cette servitude s'exerce au rez-de-chaussée sur les espaces extérieurs et figure au plan sous triangle rouge indice « p ».

Les charges afférentes à ce passage seront incluses dans les charges afférentes à la servitude de passage qui sera constituée sur les circulations du cœur d'îlot aux termes des statuts de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE à créer entre les propriétaires de terrains et volumes dans le périmètre de l'îlot B4.

Cette servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR).

8.2.2.2 Servitudes de branchement

Fonds servant : Volume numéro 3
Fonds dominant : Volume numéro 2

Le volume numéro 3 est grevé de servitudes de branchement sur les locaux techniques au profit du volume numéro 2. Ces servitudes s'exercent dans les locaux techniques Eau, France télécom et sous station de chauffage et figurent au plan sous triangle bleu indice « b ».

Les dépenses engendrées par cette servitude, afférentes aux locaux techniques communs, seront gérées par l'AFUL sus-visée.

Cette servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

8.2.2.3 Servitude à constituer aux termes des statuts de l'AFUL

Il est ici précisé que le volume numéro 3 comprendra le local technique commun à l'îlot B4, dans lequel se feront les branchements eau, électricité nécessaire à l'éclairage et à l'arrosage du Cœur d'îlot. Cette servitude sera constituée aux termes des statuts d'AFUL, et s'exercera dans le local technique commun à l'îlot et figurent au plan sous triangle vert indice « b ».

Servitude de passage entre le lot B4B et le Volume 3 du Lot B4C-D

Suivant acte reçu par Maître THERET, notaire à PARIS, ce jour, en cours de publication au premier Bureau des Hypothèques de VANVES, il a été constitué une servitude de passage pour véhicules grevant la rampe d'accès commune aux parcs de stationnement des Lots B4B et B4C-D, comprise dans le Volume 3 du Lot B4C-D, du rez-de-chaussée au sous-sol, au profit du Volume 2 du Lot B4B. Aux termes dudit acte il a été stipulé que les charges en résultant seraient réparties, par les soins de l'AFUL CŒUR D'ÎLOT B4, entre les propriétaires concernés, au prorata du nombre respectif

d'emplacements de stationnement respectivement compris dans le Volume 3 du Lot B4C-D et le Volume 2 du Lot B4B.

Servitudes constituées aux termes des statuts d'AFUL

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné ce jour, contenant les statuts de l'AFUL CŒUR D'ÎLOT B4, ont été constituées diverses servitudes savoir :

- servitude de passage pour piétons et vélos en Cœur d'Îlot,
- servitude de passage de réseaux grevant le Cœur d'Îlot, (et implantation des locaux techniques du Cœur d'Îlot dans le Volume 3 du Lot B4C-D),
- servitude d'implantation de local transformateur EDF public grevant le Lot B4A, avec servitude de passage piétons et véhicules pour accès,
- servitude de passage pour accès au local transformateur électrique privé du Lot B4E, grevant le Lot B4A,
- servitude de sortie de gaines de ventilation du parking du Lot B4E grevant le Lot B4B.

Lesdits statuts définissent en outre les modalités de répartition des charges.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

A) DU CHEF DE LA SCI BOULOGNE PARC B4C

L'ensemble immobilier appartient à la société comparante, savoir :

- les constructions, pour les faire édifier sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier,
- et le Volume TROIS (3) du Lot B4C-D, pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée **DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 280.000,00 EUR, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 8 rue Heyrault, identifiée au SIREN sous le numéro 440 137 420 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Suivant acte reçu par Maître Robert THERET, Notaire à PARIS, le 19 octobre 2011.

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au PREMIER Bureau des Hypothèques de VANVES.

B) DU CHEF DE DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN

La parcelle cadastrée Section BD numéro 103, formant l'Îlot B4 de la ZAC SEGUIN RIVES DE SEINE, appartenait à DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

La Société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION FRANCAISE POUR L'AUTOMOBILE ET LA MECANIQUE - SICOFRAM** -, Société par actions simplifiée au capital de 331.367.250 EUR, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 13/15, Quai Le Gallo, identifiée au SIREN

sous le numéro 712029560 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE

Suivant acte reçu par Maître Robert THERET, notaire à PARIS, le 19 octobre 2011.

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix payé partie comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance, le solde ayant été stipulé payable le 4 janvier 2012.

A la garantie du paiement du solde du prix, l'acquéreur a remis au vendeur une garantie bancaire autonome de paiement à première demande, en conséquence de quoi le vendeur s'est désisté de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au premier Bureau des Hypothèques de VANVES.

C) ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

ANNEXE N° 13, NOTE SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

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

L'IMMEUBLE 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'IMMEUBLE.

DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble est divisé en **CENT QUATRE (104) lots numérotés de TROIS CENT UN (301) à QUATRE CENT QUATRE (404)** désignés comme suit :

Lot numéro TROIS CENT UN (301)

Un appartement de trois pièces principales portant le numéro A01, situé au rez-de-chaussée, escalier A tel qu'il figure au plan sous le numéro 301 et les cent soixante-dix-neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci179
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin sur dalle.

Lot numéro TROIS CENT DEUX (302)

Un studio portant le numéro A11, situé au premier étage, escalier A tel qu'il figure au plan sous le numéro 302 et les soixante-dix-sept / dix millièmes des parties communes générales, ci77
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT TROIS (303)

Un appartement de trois pièces principales portant le numéro A12, situé au premier étage, escalier A tel qu'il figure au plan sous le numéro 303 et les cent quatre-vingt-six / dix millièmes des parties communes générales, ci186

Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et de terrasses.

Lot numéro TROIS CENT QUATRE (304)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro A13, situé au premier étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 304
et les cent trente-neuf / dix millièmes
des parties communes générales, ci 139
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT CINQ (305)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro A14, situé au premier étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 305
et les cent quatre-vingt-douze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 192
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive de loggias.

Lot numéro TROIS CENT SIX (306)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro A21, situé au deuxième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 306
et les deux cent soixante-huit / dix millièmes
des parties communes générales, ci 268
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive de loggias et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT SEPT (307)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro A22, situé au deuxième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 307
et les cent quarante / dix millièmes
des parties communes générales, ci 140
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia.

Lot numéro TROIS CENT HUIT (308)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro A23, situé au deuxième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 308
et les cent quatre-vingt-seize / dix millièmes
des parties communes générales, ci 196
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT NEUF (309)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro A31, situé au troisième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 309
et les deux cent soixante-quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 274
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et de terrasses.

Lot numéro TROIS CENT DIX (310)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro A32, situé au troisième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 310
et les cent quarante-trois / dix millièmes
des parties communes générales, ci 143
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT ONZE (311)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro A33, situé au troisième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 311
et les cent quatre-vingt-dix-neuf / dix millièmes
des parties communes générales, ci199
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive de loggias.

Lot numéro TROIS CENT DOUZE (312)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro A41, situé au quatrième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 312
et les deux cent soixante-dix-huit / dix millièmes
des parties communes générales, ci278
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive de loggias et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT TREIZE (313)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro A42, situé au quatrième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 313
et les cent quarante-cinq / dix millièmes
des parties communes générales, ci145
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia.

Lot numéro TROIS CENT QUATORZE (314)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro A43, situé au quatrième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 314
et les deux cent quatre / dix millièmes
des parties communes générales, ci204
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT QUINZE (315)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro A51, situé au cinquième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 315

et les deux cent quatre-vingt-trois / dix millièmes
des parties communes générales, ci283
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et de terrasses.

Lot numéro TROIS CENT SEIZE (316)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro A52, situé au cinquième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 316
et les cent quarante-neuf / dix millièmes
des parties communes générales, ci149
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT DIX SEPT (317)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro A53, situé au cinquième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 317
et les deux cent sept / dix millièmes
des parties communes générales, ci207
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive de loggias

Lot numéro TROIS CENT DIX HUIT (318)

Un appartement de cinq pièces principales
portant le numéro A61, situé au sixième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 318
et les trois cent quarante / dix millièmes
des parties communes générales, ci 340
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT DIX NEUF (319)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro A62, situé au sixième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 319
et les deux cent cinquante-sept / dix millièmes
des parties communes générales, ci 257
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive de terrasses.

Lot numéro TROIS CENT VINGT (320)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro A71, situé au septième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 320
et les deux cent soixante-dix-neuf / dix millièmes
des parties communes générales, ci 279
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT VINGT ET UN (321)

Un studio portant le numéro A72,
situé au septième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 321
et les quatre-vingt-seize / dix millièmes
des parties communes générales, ci 96

Lot numéro TROIS CENT VINGT DEUX (322)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro A73, situé au septième étage, escalier A
tel qu'il figure au plan sous le numéro 322
et les deux cent quatre / dix millièmes
des parties communes générales, ci 204
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia.

Lot numéro TROIS CENT VINGT TROIS (323)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro B01, situé au rez-de-chaussée, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 323
et les cent cinquante-deux / dix millièmes
des parties communes générales, ci 152
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin sur dalle.

Lot numéro TROIS CENT VINGT QUATRE (324)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro B02, situé au rez-de-chaussée, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 324
et les cent vingt-quatre / dix millièmes
des parties communes générales, ci 124

Lot numéro TROIS CENT VINGT CINQ (325)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro B03, situé au rez-de-chaussée, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 325

et les cent quatre-vingt-deux / dix millièmes
des parties communes générales, ci182
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia, d'une terrasse
et d'un jardin sur dalle.

Lot numéro TROIS CENT VINGT SIX (326)

Un studio portant le numéro B04,
situé au rez-de-chaussée, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 326
et les quatre-vingts / dix millièmes
des parties communes générales, ci80
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin sur dalle.

Lot numéro TROIS CENT VINGT SEPT (327)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro B11, situé au premier étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 327
et les cent quatre-vingt-treize / dix millièmes
des parties communes générales, ci193
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT VINGT HUIT (328)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro B12, situé au premier étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 328
et les cent trente et un / dix millièmes
des parties communes générales, ci131

Lot numéro TROIS CENT VINGT NEUF (329)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro B13, situé au premier étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 329
et les cent soixante-dix / dix millièmes
des parties communes générales, ci170
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE (330)

Un studio portant le numéro B14,
situé au premier étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 330
et les soixante-seize / dix millièmes
des parties communes générales, ci76
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE ET UN (331)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro B21, situé au deuxième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 331
et les cent quatre-vingt-quinze / dix millièmes
des parties communes générales, ci195
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive de loggias.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE DEUX (332)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro B22, situé au deuxième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 332
et les cent vingt-neuf / dix millièmes
des parties communes générales, ci129

Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE TROIS (333)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro B23, situé au deuxième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 333
et les deux cent soixante-deux / dix millièmes
des parties communes générales, ci 262
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE QUATRE (334)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro B31, situé au troisième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 334
et les deux cents / dix millièmes
des parties communes générales, ci 200
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE CINQ (335)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro B32, situé au troisième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 335
et les cent trente et un / dix millièmes
des parties communes générales, ci 131
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE SIX (336)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro B33, situé au troisième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 336
et les deux cent soixante-sept / dix millièmes
des parties communes générales, ci 267
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE SEPT (337)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro B41, situé au quatrième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 337
et les deux cent trois / dix millièmes
des parties communes générales, ci 203
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive de loggias.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE HUIT (338)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro B42, situé au quatrième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 338
et les cent trente-quatre / dix millièmes
des parties communes générales, ci 134
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT TRENTE NEUF (339)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro B43, situé au quatrième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 339
et les deux cent soixante-douze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 272
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE (340)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro B51, situé au cinquième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 340
et les deux cent huit / dix millièmes
des parties communes générales, ci208
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE ET UN (341)

Un appartement de deux pièces principales
portant le numéro B52, situé au cinquième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 341
et les cent trente-sept / dix millièmes
des parties communes générales, ci137
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia.

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE DEUX (342)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro B53, situé au cinquième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 342
et les deux cent soixante-dix-sept / dix millièmes
des parties communes générales, ci277
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE TROIS (343)

Un appartement de quatre pièces principales
portant le numéro B61, situé au sixième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 343
et les deux cent cinquante-cinq / dix millièmes
des parties communes générales, ci255
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE QUATRE (344)

Un appartement de cinq pièces principales
portant le numéro B62, situé au sixième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 344
et les trois cent trente-cinq / dix millièmes
des parties communes générales, ci335
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et de terrasses.

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE CINQ (345)

Un appartement de trois pièces principales
portant le numéro B71, situé au septième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 345
et les deux cent cinq / dix millièmes
des parties communes générales, ci205
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE SIX (346)

Un appartement de cinq pièces principales
portant le numéro B72, situé au septième étage, escalier B
tel qu'il figure au plan sous le numéro 346
et les trois cent quatre-vingt-un / dix millièmes
des parties communes générales, ci381
Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une loggia et d'une terrasse.

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE SEPT (347)

Un emplacement pour véhicule automobile portant le numéro 1,

situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 347
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE HUIT (348)

Un emplacement pour véhicule automobile portant le numéro 2,
situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 348
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUARANTE NEUF (349)

Un emplacement pour véhicule automobile portant le numéro 3,
situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 349
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE (350)

Un emplacement pour véhicule automobile portant le numéro 4,
situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 350
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE ET UN (351)

Un emplacement pour véhicule automobile portant le numéro 5,
situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 351
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE DEUX (352)

Un emplacement pour véhicule automobile portant le numéro 6,
situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 352
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE TROIS (353)

Un emplacement pour véhicule automobile portant le numéro 7,
situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 353
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE QUATRE (354)

Un emplacement double pour véhicules automobiles
portant les numéros 8 et 9, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 354
et les vingt-trois / dix millièmes
des parties communes générales, ci 23

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE CINQ (355)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 10, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 355

et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE SIX (356)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 11, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 356
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE SEPT (357)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 12, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 357
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE HUIT (358)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 13, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 358
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE NEUF (359)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 14, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 359
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE (360)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 15, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 360
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE ET UN (361)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 16, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 361
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE DEUX (362)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 17, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 362
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE TROIS (363)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 18, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 363
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE QUATRE (364)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 19, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 364
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE CINQ (365)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 20, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 365
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE SIX (366)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 21, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 366
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE SEPT (367)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 22, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 367
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE HUIT (368)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 23, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 368
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE NEUF (369)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 24, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 369
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE DIX (370)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 25, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 370
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE (371)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 26, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 371
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE DOUZE (372)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 27, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 372
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE TREIZE (373)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 28, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 373
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE (374)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 29, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 374
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE QUINZE (375)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 30, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 375
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE SEIZE (376)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 31, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 376
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT (377)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 32, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 377
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE DIX HUIT (378)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 33, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 378
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT SOIXANTE DIX NEUF (379)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 34, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 379
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT (380)

Un emplacement pour véhicule automobile

portant le numéro 35, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 380
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT UN (381)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 36, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 381
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT DEUX (382)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 37, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 382
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT TROIS (383)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 38, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 383
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT QUATRE (384)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 39, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 384
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT CINQ (385)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 40, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 385
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT SIX (386)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 41, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 386
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT SEPT (387)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 42, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 387
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT HUIT (388)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 43, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 388

et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT NEUF (389)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 44, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 389
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT DIX (390)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 45, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 390
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT ONZE (391)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 46, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 391
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE (392)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 47, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 392
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT TREIZE (393)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 48, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 393
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT QUATORZE (394)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 49, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 394
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE (395)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 50, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 395
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT SEIZE (396)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 51, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 396
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT DIX SEPT (397)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 52, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 397
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT (398)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 53, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 398
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

Lot numéro TROIS CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (399)

Un emplacement double pour véhicules automobiles
portant les numéros 54 et 55, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 399
et les vingt-trois / dix millièmes
des parties communes générales, ci 23

Lot numéro QUATRE CENTS (400)

Un emplacement double pour véhicules automobiles
portant les numéros 56 et 57, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 400
et les vingt-trois / dix millièmes
des parties communes générales, ci 23

Lot numéro QUATRE CENT UN (401)

Un emplacement double pour véhicules automobiles
portant les numéros 58 et 59, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 401
et les vingt-trois / dix millièmes
des parties communes générales, ci 23

Lot numéro QUATRE CENT DEUX (402)

Un emplacement double pour véhicules automobiles
portant les numéros 60 et 61, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 402
et les vingt-trois / dix millièmes
des parties communes générales, ci 23

Lot numéro QUATRE CENT TROIS (403)

Un emplacement double pour véhicules automobiles
portant les numéros 62 et 63, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 403
et les vingt-trois / dix millièmes
des parties communes générales, ci 23

Lot numéro QUATRE CENT QUATRE (404)

Un emplacement pour véhicule automobile
portant le numéro 64, situé au sous-sol
tel qu'il figure au plan sous le numéro 404
et les quatorze / dix millièmes
des parties communes générales, ci 14

TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES..... 10.000 / 10.000 èmes

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° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

LOTS	SITUATION			NATURE DU LOT	QUOTE-PART
	BAT.	ESC.	ETAGE		
301		A	RDC	APP 3PP N° A01 TERRASSE JARDIN SUR DALLE	179
302		A	1ER	STUDIO N° A11 TERRASSE	77
303		A	1ER	APP 3PP N° A12 LOGGIA TERRASSES	186
304		A	1ER	APP 2PP N° A13 TERRASSE	139
305		A	1ER	APP 3PP N° A14 LOGGIAS	192
306		A	2EME	APP 4PP N° A21 LOGGIAS TERRASSE	268
307		A	2EME	APP 2PP N° A22 LOGGIA	140
308		A	2EME	APP 3PP N° A23 LOGGIA TERRASSE	196
309		A	3EME	APP 4PP N° A31 LOGGIA TERRASSES	274
310		A	3EME	APP 2PP N° A32 TERRASSE	143
311		A	3EME	APP 3PP N° A33 LOGGIAS	199
312		A	4EME	APP 4PP N° A41 LOGGIAS TERRASSE	278
313		A	4EME	APP 2PP N° A42 LOGGIA	145
314		A	4EME	APP 3PP N° A43 LOGGIA TERRASSE	204
315		A	5EME	APP 4PP N° A51 LOGGIA TERRASSES	283
316		A	5EME	APP 2PP N° A52 TERRASSE	149
317		A	5EME	APP 3PP N° A53 LOGGIAS	207
318		A	6EME	APP 5PP N° A61 LOGGIA TERRASSE	340

LOTS	SITUATION			NATURE DU LOT	QUOTE-PART
	BAT.	ESC.	ETAGE		
319		A	6EME	APP 4PP N° A62 TERRASSES	257
320		A	7EME	APP 4PP N° A71 LOGGIA TERRASSE	279
321		A	7EME	STUDIO N° A72	96
322		A	7EME	APP 3PP N° A73 LOGGIA	204
323		B	RDC	APP 2PP N° B01 TERRASSE JARDIN SUR DALLE	152
324		B	RDC	APP 2PP N° B02	124
325		B	RDC	APP 3PP N° B03 LOGGIA TERRASSE JARDIN SUR DALLE	182
326		B	RDC	STUDIO N° B04 TERRASSE JARDIN SUR DALLE	80
327		B	1ER	APP 3PP N° B11 LOGGIA TERRASSE	193
328		B	1ER	APP 2PP N° B12	131
329		B	1ER	APP 3PP N° B13 LOGGIA TERRASSE	170
330		B	1ER	STUDIO N° B14 LOGGIA	76
331		B	2EME	APP 3PP N° B21 LOGGIAS	195
332		B	2EME	APP 2PP N° B22 LOGGIA	129
333		B	2EME	APP 4PP N° B23 LOGGIA TERRASSE	262
334		B	3EME	APP 3PP N° B31 LOGGIA TERRASSE	200
335		B	3EME	APP 2PP N° B32 LOGGIA	131
336		B	3EME	APP 4PP N° B33 LOGGIA TERRASSE	267
337		B	4EME	APP 3PP N° B41 LOGGIAS	203
338		B	4EME	APP 2PP N° B42 TERRASSE	134
339		B	4EME	APP 4PP N° B43 LOGGIA - TERRASSE	272
340		B	5EME	APP 3PP N° B51 LOGGIA - TERRASSE	208

LOTS	SITUATION			NATURE DU LOT	QUOTE-PART
	BAT.	ESC.	ETAGE		
341		B	5EME	APP 2PP N° B52 LOGGIA	137
342		B	5EME	APP 4PP N° B53 LOGGIA TERRASSE	277
343		B	6EME	APP 4PP N° B61 LOGGIA TERRASSE	255
344		B	6EME	APP 5PP N° B62 LOGGIA TERRASSES	335
345		B	7EME	APP 3PP N° B71 TERRASSE	205
346		B	7EME	APP 5PP N° B72 LOGGIA – TERRASSE	381
347			S/SOL	PARKING N° 1	14
348			S/SOL	PARKING N° 2	14
349			S/SOL	PARKING N° 3	14
350			S/SOL	PARKING N° 4	14
351			S/SOL	PARKING N° 5	14
352			S/SOL	PARKING N° 6	14
353			S/SOL	PARKING N° 7	14
354			S/SOL	PARKING DOUBLE N° 8 et 9	23
355			S/SOL	PARKING N° 10	14
356			S/SOL	PARKING N° 11	14
357			S/SOL	PARKING N° 12	14
358			S/SOL	PARKING N° 13	14
359			S/SOL	PARKING N° 14	14
360			S/SOL	PARKING N° 15	14
361			S/SOL	PARKING N° 16	14
362			S/SOL	PARKING N° 17	14
363			S/SOL	PARKING N° 18	14
364			S/SOL	PARKING N° 19	14
365			S/SOL	PARKING N° 20	14
366			S/SOL	PARKING N° 21	14
367			S/SOL	PARKING N° 22	14
368			S/SOL	PARKING N° 23	14
369			S/SOL	PARKING N° 24	14
370			S/SOL	PARKING N° 25	14
371			S/SOL	PARKING N° 26	14
372			S/SOL	PARKING N° 27	14
373			S/SOL	PARKING N° 28	14
374			S/SOL	PARKING N° 29	14
375			S/SOL	PARKING N° 30	14
376			S/SOL	PARKING N° 31	14
377			S/SOL	PARKING N° 32	14
378			S/SOL	PARKING N° 33	14
379			S/SOL	PARKING N° 34	14
380			S/SOL	PARKING N° 35	14
381			S/SOL	PARKING N° 36	14
382			S/SOL	PARKING N° 37	14

LOTS	SITUATION			NATURE DU LOT	QUOTE-PART
	BAT.	ESC.	ETAGE		
383			S/SOL	PARKING N° 38	14
384			S/SOL	PARKING N° 39	14
385			S/SOL	PARKING N° 40	14
386			S/SOL	PARKING N° 41	14
387			S/SOL	PARKING N° 42	14
388			S/SOL	PARKING N° 43	14
389			S/SOL	PARKING N° 44	14
390			S/SOL	PARKING N° 45	14
391			S/SOL	PARKING N° 46	14
392			S/SOL	PARKING N° 47	14
393			S/SOL	PARKING N° 48	14
394			S/SOL	PARKING N° 49	14
395			S/SOL	PARKING N° 50	14
396			S/SOL	PARKING N° 51	14
397			S/SOL	PARKING N° 52	14
398			S/SOL	PARKING N° 53	14
399			S/SOL	PARKING DOUBLE N° 54 et 55	23
400			S/SOL	PARKING DOUBLE N° 56 et 57	23
401			S/SOL	PARKING DOUBLE N° 58 et 59	23
402			S/SOL	PARKING DOUBLE N° 60 et 61	23
403			S/SOL	PARKING DOUBLE N° 62 et 63	23
404			S/SOL	PARKING N° 64	14
TOTAL					10000

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

Section I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

1) Constituent des parties communes celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales".

2) Les parties communes générales seront l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires des lots concernés pour une quote-part de droits afférents à chacun desdits lots ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après et compte tenu des stipulations du règlement de copropriété.

3.1 - PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES (PARTIES COMMUNES GENERALES)

A titre énonciatif et non limitatif, les parties communes générales comprendront notamment, et dans l'emprise du volume numéro TROIS (3) :

- a) la totalité des droits et obligations afférents au volume numéro TROIS (3)
- b) les espaces extérieurs et les abords de la construction (jardinières, plantations, décorations florales et autres, etc.), les clôtures de l'immeuble dans l'emprise du volume numéro TROIS (3) ; les clôtures et plantations séparatives éventuelles entre les jardins sur dalle à usages privatifs ;
- c) le gros œuvre : fondations et éléments porteurs verticaux et horizontaux

- même inclus à l'intérieur d'une partie privative
- d) les façades et les murs extérieurs mitoyens ou non avec leur ornementation, y compris les balcons
 - e) les murs ou cloisons intérieurs de la construction susvisée ainsi que les planchers, à l'exclusion des revêtements des parties privatives et sous réserve qu'ils ne constituent pas des parties mitoyennes ou des parties privatives aux termes du règlement
 - f) les toitures terrasses (accessibles ou non accessibles), végétalisées ou non, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire
 - g) le hall d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les sas et couloirs de distribution
 - h) les ascenseurs, les câbles et machines, les locaux abritant ces machineries
 - i) les espaces et locaux à usage commun, tels que :
 - la zone de stationnement 2 roues, le local branchement eau, le local télécommunications, le local ventilateur mécanique, le local commun MLB4 (espaces verts cœur d'îlot B4) et la sous-station situés au sous-sol
 - le local poubelles, le local entretien et les locaux vélos situés au rez-de-chaussée
 - j) la rampe et les aires de circulations pour véhicules
 - k) les conduits de fumée, coffres et gaines, les souches et têtes de cheminées, les paraboles et les antennes collectives de télévision et de radiophonie
 - l) les canalisations, conduits, prises d'air, tuyauteries et réseaux divers de toute nature depuis les canalisations ou branchements publics jusqu'à et non compris les branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties privatives
 - m) et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus définies, leurs appareillages, objets mobiliers, portes, équipements, outillages et fournitures en conséquence.

Et enfin d'une façon générale, toutes choses qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un copropriétaire, ou qui sont communes suivant la loi ou les usages, étant entendu que l'énonciation ci-dessus est purement énonciative et non limitative.

3.2- ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

Sont **accessoires aux parties communes générales** :

- le droit de mitoyenneté afférente aux parties communes
- le droit de surélever le bâtiment ou d'en affouiller le sol
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces constituant des parties communes.

Le tout sous réserve des autorisations administratives en vigueur et dans l'emprise du volume numéro TROIS (3).

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

Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

1) Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive.

Il en est ainsi de tous les éléments d'équipement à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que notamment à titre énonciatif et non limitatif et pour autant qu'elles existent :

- les carrelages, dallages, parquets, moquettes et, en général, tous revêtements de sol ;
- les plafonds ou les faux plafonds (à l'exception du gros œuvre visé ci-dessus) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes (sous réserve des cloisons mitoyennes visées ci-après) ;
- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, s'il y a lieu, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, 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 peintures, papiers peints et revêtements muraux ;
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif, (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes) ;
- les installations sanitaires des salles d'eau, des salles de bains, et des water-closets, etc. ;
- les installations de cuisines (évier, meubles de cuisine et appareils ménagers, etc.) ;
- les installations particulières de chauffage et d'eau chaude ou de ventilation affectées à l'usage exclusif de chaque local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot ;
- les éléments d'équipement de toute nature, installations électriques, téléphoniques, etc., lorsqu'ils ne servent qu'au seul propriétaire des locaux où ils sont installés ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc.), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiserie, etc.).

2) Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Il est ici rappelé que les balcons et terrasses, bien que confiées en jouissance exclusive à un lot privatif, restent partie commune pour ce qui concerne leur gros œuvre, leur étanchéité et leur revêtement d'origine, il en est de même du sol des jardins privatifs.

Section III - DISPOSITIONS DIVERSES

- 1) Les murs non porteurs et les cloisons ou autres éléments séparant des locaux appartenant à des propriétaires différents seront mitoyens entre ceux-ci.
- 2) Les parties communes ou privatives pourront être le siège d'obligations, notamment de passages, pour l'usage et l'utilité d'autres locaux dépendant d'un ou plusieurs lots distincts ou des services généraux, sans que la charge en résultant et affectant leur usage ou leur utilité ne modifie leur nature juridique.

Section IV - REUNION ET DIVISION DE LOTS - JOUISSANCE PRIVATIVE DE PARTIES COMMUNES

Jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, la société comparante procédera librement aux réunions et division de lots lui appartenant, sans aucune intervention des acquéreurs ni d'une assemblée générale des copropriétaires.

Ces réunion et division pourront entraîner de légères modifications à l'assiette des parties privatives et des parties communes par exemple par la privatisation d'un couloir ou au contraire par la transformation en parties communes d'un couloir privatif.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE 4 - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 1 - GENERALITES

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

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

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixées par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

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

ARTICLE 2 - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1985.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins quinze jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

a) L'IMMEUBLE est destiné à titre principal à usage d'habitation.

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

b) Par ailleurs, la Société comparante se réserve la faculté d'affecter un ou plusieurs lots à usage d'appartement témoin ou de bureau de vente jusqu'à la vente du dernier lot.

c) En outre, et sous réserve des autorisations administratives nécessaires, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de L'IMMEUBLE.

3°/ - UTILISATION DES FENETRES - BALCONS, LOGGIAS et TERRASSES

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les balcons ou loggia ou terrasses visibles de l'extérieur, ni entreposé sur ces dernières des objets disgracieux tels que garde-manger, caisses, emballages, matériaux divers et autres objets du même genre ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons et terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver

l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

4° - LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même ville.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

5° - HARMONIE - ASPECT

Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ainsi que les revêtement de sols et les bardages en fond et en sous face des balcons, terrasses et loggias, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

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

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

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées individuellement mais seulement au niveau d'une cage d'escalier toute entière.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme choisi par l'Assemblée Générale.

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.

Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après.

6° - PLAQUES PROFESSIONNELLES - ENSEIGNES - PANNEAUX

a) Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est en principe interdite.

b) Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur la façade de l'immeuble, sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, et dans le hall d'entrée, dont l'emplacement,

la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic.

c) Par ailleurs, l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot, est autorisée.

d) Le Requérant aura la possibilité d'apposer sans autorisation particulière tout panneaux annonçant la vente ou location des locaux restant lui appartenir dans l'immeuble, sur la façade et dans les parties communes, sans indemnité.

7°/- MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Avant la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire, les acquéreurs ou occupants ne devront faire effectuer aucun travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

Après la délivrance de la conformité, chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs. Il devra en aviser le syndic un mois avant le début des travaux par lettre recommandée avec accusé de réception. Le syndic pourra exiger que ces travaux soient soumis préalablement à l'accord de l'assemblée générale comme affectant les parties communes et(ou) que ces travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux, et imposer des mesures propres à limiter les troubles de jouissance qui pourront résulter de l'exécution des travaux.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Il devra veiller également à respecter les normes acoustiques et thermiques en vigueur et ne pas diminuer celles de l'immeuble initialement livré.

Il devra, le cas échéant, souscrire les assurances prévues par la loi pour ces travaux.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions ci-après fixées.

MODIFICATIONS DES REVETEMENTS DE SOL

Dans le cas où l'acquéreur d'un lot postérieurement au jour de son acquisition et après l'achèvement des travaux désirerait se réserver la pose des revêtements de sols dur et souple dans tout ou partie des biens à lui vendus, le Requérant entend attirer expressément son attention sur les points suivants :

- La société Maître d'Ouvrage garantira aux acquéreurs l'isolation phonique au sens de l'article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le Requérant précise que l'immeuble qui sera édifié répond à la réglementation applicable en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation au sens des arrêtés du 30 juin 1999.

Il est précisé sur ce point que les revêtements de sol souples et les revêtements de sols durs avec isolants phoniques participent de façon essentielle au respect de la réglementation précitée.

En conséquence, chaque copropriétaire ou occupant devra, dans l'hypothèse où il se réserverait la pose des revêtements de sols, ou s'il les modifie, le faire dans le strict respect de la réglementation visée ci-dessus et des règles du règlement de copropriété, faute de quoi, il pourrait voir sa responsabilité engagée pour trouble de jouissance par la copropriété ou certains des copropriétaires.

8°/ - SECURITE - SALUBRITE

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

Dans les garages, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

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

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

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau chaude et d'eau froide avant le robinet de commande thermostatique automatique.

Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III. - Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de **L'IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite.

IV. - 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.

9°/ - TRANQUILLITE

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

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

✗ Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

✗ Il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans des garages.

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

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

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

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

Les appareils électriques devront être antiparasités.

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

Après l'achèvement de l'immeuble, le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

✗ Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux domestiques sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien ou propriétaire.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans **L'IMMEUBLE**, même après décès, ou par autorisation de justice.

10°/ - BALCONS - TERRASSES- LOGGIAS

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

Seuls les gros travaux pouvant résulter d'une vétusté normale, seront à la charge de la copropriété.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de L'IMMEUBLE et sous contrôle du syndic.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages : fissures, fuites, etc... 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.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

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

11°/ 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 cabinets d'aisances 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 évaluée par le Syndic.

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

12°/ RESPONSABILITE

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

13°/ SURCHARGE DES PLANCHERS

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

14°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au

service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

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

Indépendamment des dispositions du 4°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de L'IMMEUBLE ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

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

D'une manière générale, les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe.

15°/- DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARKINGS

Les emplacements de parkings ne pourront servir qu'au remisage des automobiles. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable .

Il est interdit d'y faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, la société maître de l'ouvrage pourra librement boxer les parkings.

Après délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire, les copropriétaires pourront éventuellement transformer les emplacements de stationnement en boîtes fermées sous réserve de respecter les ventilations existantes et sauf contre indication technique ou liée à la surface des emplacements ou au PPRI.

Toutefois, en raison de l'incidence que cela peut avoir sur l'accessibilité de la place voisine et sur la ventilation des sous-sols, la clôture des emplacements de stationnement qui ne sont pas d'ores et déjà isolés des places voisines par un cloisonnement ne pourra se faire qu'en accord avec le ou les propriétaires du ou des

emplacements de stationnement situés de part et d'autre de l'emplacement concerné et il faudra également avoir l'accord du syndic.

Les portes devront être d'un modèle unique semblable à celui choisi par la société maître de l'ouvrage ou par le syndic dans le cas où la société maître de l'ouvrage n'aurait pas boxé aucun des parkings.

Tant les cloisonnements que le système de fermeture devront respecter les limites divisaires sans empiétement sur les parties communes et être strictement implantés sans débordement au-delà de l'axe médian de la ou les bandes de peinture, sauf accord avec le copropriétaire mitoyen.

L'entretien et la maintenance des ouvrages exécutés incombera au seul copropriétaire concerné sauf à celui-ci à prendre tous accords avec un ou des copropriétaires riverains en cas de transformation de deux parkings contigus en boxes.

Le syndic est chargé de contrôler l'application des règles ci-dessus. Son accord devra donc être demandé au moins deux mois à l'avance. Le modèle des portes devra également être présenté au syndic.

Dans le cas où le syndic estimerait que les travaux envisagés ne respectent pas l'ensemble des normes ci-dessus énumérées, il pourra refuser de donner son agrément à l'exécution des travaux.

Le syndic aura la faculté de prendre l'avis d'un architecte dont il pourra imposer la surveillance pendant l'exécution des travaux, aux frais du copropriétaire qui boxe son parking.

Le syndic aura l'obligation de recueillir auprès de la Préfecture de Police tous avis, agréments et autorisations éventuellement nécessaires.

La faculté de procéder au boxage des emplacements de parking, dans les conditions ci-dessus, constituant un droit reconnu par le présent règlement, le syndic ne pourra s'y opposer sans raison.

Après exécution des travaux, il sera constaté par le syndic ou l'architecte de l'immeuble mandaté par le syndic, aux frais du copropriétaire concerné, la parfaite conformité avec le dossier présenté et encore l'absence de détérioration des parties communes. Bien entendu, s'il était constaté une détérioration des parties communes, le coût de réparation de cette détérioration incombera au propriétaire, auteur des travaux.

16°/ - JARDINS EN JOUISSANCE PRIVATIVE

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 (**seront notamment exclues les cultures potagères, maraichères et fruitières**).

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

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe.

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 en pleine terre, sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Pour les jardins sur dalle, sont interdites toutes plantations pouvant porter atteinte à l'étanchéité (bambou...)

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

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an, à leurs frais exclusifs. Néanmoins, la modification ou le remplacement de ces haies devra faire l'objet d'un accord de l'assemblée générale et devra s'appliquer à l'ensemble des haies des jardins sur dalle, au titre de l'harmonie de l'immeuble

Par ailleurs, l'entretien courant des clôtures entre les jardins privatifs sera réalisé par les propriétaires des lots délimités par celles-ci, à leurs frais exclusifs. Néanmoins, la modification ou le remplacement de ces clôtures devra faire l'objet d'un accord de l'assemblée générale et devra s'appliquer à l'ensemble des clôtures des jardins sur dalle, au titre de l'harmonie de l'immeuble.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres se trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que cela 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.

Toute construction comme toute modification des mouvements de terre y est strictement interdite.

Il est interdit d'étendre du linge dans les jardins.

Le gazon devra être arrosé et tondu en temps utile pour être maintenu ras (à l'anglaise) de manière à concourir avec les plantations à donner à l'ensemble immobilier un aspect harmonieux.

La hauteur des haies vives clôturant les jardins sera limitée à 1,80 m.

En cas de manquement aux obligations ci-dessus, le copropriétaire concerné pourra être mis en demeure de mettre son jardin en conformité par le Syndic au moyen d'une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'exécution, le Syndic pourra prendre toute mesure, afin de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné.

ARTICLE 3 - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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 ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 1 du présent chapitre 4.

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.

2°/ - ENCOMBREMENT

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

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

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

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

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

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

f) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE - ANTENNE

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est en principe interdite sauf ce qui est stipulé CHAPITRE 4 , article 2, paragraphe - 6°/.

Le Requérant se réserve la faculté d'installer des panneaux publicitaires dans les parties communes jusqu'à la vente du dernier lot.

L'immeuble sera relié au réseau hertzien, et pré-équipé de façon compatible au raccordement ultérieur au réseau câblé.

Le raccordement sera décidé par l'assemblée générale, le cas échéant.

Un contrat cadre de télé service serait alors souscrit par le syndic, pour le compte de la copropriété.

Ce contrat s'imposera aux copropriétaires, qui devront le respecter.

Le coût de cet abonnement sera réparti à parts égales entre tous les propriétaires d'appartements.

En conséquence, les installations d'antennes, paraboles ou de dispositifs particuliers extérieurs individuels de radiotélévision ne seront pas autorisés.

En outre, dans le cas où les copropriétaires souhaiteraient disposer d'un équipement de réception satellite, il appartiendrait à la copropriété de décider en assemblée générale de l'installation d'un complexe collectif de réception satellite.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les locaux poubelles ne pourront être utilisés pour l'évacuation de substances liquides ou gluantes.

Les résidents de la copropriété devront conditionner leurs ordures dans les sacs plastiques convenablement fermés à déposer dans les containers prévus à cet effet.

Il sera installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du 8° de l'article 2 du présent chapitre 4.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

2°/ - Les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'un immeuble bien tenu.

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

4°/ Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables pouvant résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

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

6°/ Réparations de l'immeuble. Accès des ouvriers. Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives ou des parties communes dont il a la jouissance privative, 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 pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de quinze jours.

CHAPITRE 5 - CHARGES DE L'IMMEUBLE

PRINCIPES

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales, et à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic après consultation, s'il y a lieu, de tous techniciens, sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider, si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure, à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs ou autres appareils de mesurage, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité, d'eau, de gaz... afférentes aux halls, escaliers, circulations, etc., aux ascenseurs, et d'une façon générale au fonctionnement des éléments d'équipement communs ou à l'utilisation des parties

communes, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établies par un technicien, pour une période ou fourniture déterminée, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement ou de tous autres éléments, le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public en vigueur.

Période transitoire - bureau de vente - logements témoins

Un ou des bureaux de vente pourront être aménagés dans les lots non vendus.

Durant toute la période de construction et de vente, les dispositions transitoires suivantes seront appliquées.

Chacun des lots projetés participera aux charges telles qu'elles sont réparties ci-après, à dater de son achèvement ou dès la première occupation, si elle est antérieure.

En tant que de besoin, il est précisé que l'aménagement d'un ou plusieurs logements témoins et leur occupation temporaire à titre de bureaux de vente ou d'appartement modèle en cours de chantier, ne peut être considéré comme une prise de possession entraînant contribution aux charges visées au présent paragraphe, avant les premières livraisons dans le bâtiment concerné.

Notice explicative

Conformément à l'article 76 de la loi SRU du 13 Décembre 2000, modifiant l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965,

« tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002, indique les éléments pris en comparaison et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes part des parties communes et la répartition des charges ».

Les modalités de calcul des quotes-parts de copropriété et de charges par le Cabinet LEGRAND, Géomètre Expert à PARIS (15^{ème}) 33 rue du Docteur Finlay, sont les suivantes :

ELEMENTS PERMETTANT DE FIXER LES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES GENERALES

L'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 précise que : "(...) la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation".

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte, pour autant que les éléments visés existent :

a) de la consistance

nature "physique" du lot (configuration et aménagement intrinsèque) :

- locaux aménagés en logement (pondération moyenne = 1)
- espaces aménagés en parking, parking commandé (pondération moyenne de 0.20 à 0.40)

conception / architecture du lot :

- hauteur sous plafond,

- aménagement intérieur (selon les disproportions entre lots d'un même immeuble des surfaces annexes telles que : couloirs, circulations, pièces aveugles...),
- qualité des accès et desserte du local (escalier, ascenseur),
- âge et nature des constructions (béton, pierre, brique...).

accessoires du lot :

- jardin sur dalle (pondération moyenne de 0.05 à 0.10),
- terrasse, loggia (pondération moyenne de 0.10 à 0.15).

b) de la superficie

Ont été prises en compte pour le calcul les superficies figurant sur les plans fournis le 16 septembre 2011.

c) de la situation géographique du local :

- orientation du local : sud, nord, est, ouest (pondération entre 1 et 0.95)
- position du local : rue, cour, jardin... (pondération entre 1 et 0.95)
- étage où est situé le local : augmentation de 2 % par niveau

La quote-part (QP) d'un lot est obtenue selon la formule suivante :

$$QP \text{ d'un lot} = \frac{\text{total des QP (1.000, 10.000, 100.000....)}}{\text{somme des surfaces pondérées}} \times \text{surface pondérée du lot}$$

La surface pondérée (SP) de chaque lot est obtenue par la formule suivante :

$$SP = \text{Surf. du lot} \times \text{pondération de consistance} \times \text{pondération de situation}$$

ELEMENTS PERMETTANT DE FIXER LA REPARTITION DES CHARGES

Suivant le cas par types de charges :

I. Charges générales

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes.

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 : "Les copropriétaires (...) sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 (...)".

II. Charges d'équipements

Article 10 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 : "Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot".

Il est tenu compte dans les charges d'équipements des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

a) Charges d'ascenseur

Les critères de répartition sont les suivants :

– niveau du lot desservi :

- Pondération accès à la circulation depuis le hall d'entrée = 0,10
- Pondération 1^{er} niveau desservi = 1
- Pondération 2^e niveau desservi = 1,25
- Pondération 3^e niveau desservi = 1,50

- Pondération 4^e niveau desservi = 1,75, etc.
- affectation du lot :
 - Pondération habitation = 1
 - Pondération parking simple = 0.50
 - Pondération parking commandé = 0.25
- nombre de desserte du lot :
 - Lot desservi par un ascenseur : pondération = 1
 - Lot desservi par deux ascenseurs : pondération = 1/2

La pondération moyenne (produit de ces deux critères) est appliquée à la superficie du lot.

b) Charges de chauffage collectif

Dans les immeubles qui ne disposent pas de compteurs de calories, la répartition des charges est proportionnelle aux volumes chauffés (surface x hauteur sous plafond).

c) Charges d'eau chaude collective

Dans les immeubles qui ne disposent pas de compteurs individuels, la répartition des charges est proportionnelle aux superficies des lots desservis.

Les charges d'un lot sont obtenues selon la formule suivante :

$$\text{Charges d'un lot} = \frac{\text{total des charges (1.000, 10.000, 100.000...)}}{\text{somme des surfaces pondérées}} \times \text{surface pondérée du lot}$$

d) Charges parkings

La répartition des charges est proportionnelle au nombre de places desservies.

- Quotes-parts des parkings simples = 10
- Quotes-parts des parkings commandés = 5

ARTICLE 5 - CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

A) CHARGES GENERALES

1°/ - DEFINITION

Les charges générales comprendront toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprendront notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- a) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction du gros œuvre : fondations générales et éléments porteurs verticaux et horizontaux de l'immeuble.
- b) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction relatifs :
 - aux toitures et aux terrasses du bâtiment, végétalisées ou non, (même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire)
 - aux façades et aux murs extérieurs du bâtiment avec leurs ornements, décorations, éléments extérieurs
 - aux balustrades, garde-corps ou parapets des fenêtres ou terrasses, sans distinction
 - aux planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives
 - aux locaux communs définis dans les parties communes générales

- aux murs et cloisons, sous réserve qu'ils ne constituent pas des parties mitoyennes ou des parties privatives.
- c) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de reconstruction du hall d'entrée, des cages d'escaliers et des sas et circulations, lorsqu'ils ne constituent pas des parties privatives aux termes du règlement ou de l'état descriptif de division.
- d) Les frais d'aménagement, d'entretien et de remplacement des abords et, s'il y a lieu, des clôtures de l'immeuble (jardinières, plantations, décorations florales et autres, appareils d'éclairage extérieurs, ainsi que le remplacement des clôtures et des haies entre jardins sur dalles à usage privatif, etc.), à l'exclusion des frais d'aménagement et d'entretien des terrasses et jardins sur dalle du rez-de-chaussée affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire
- e) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection relatifs aux conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines, accessoires (têtes et souches, branchements, etc.) ne faisant pas l'objet d'une spécialisation des charges, depuis les canalisations ou branchements publics jusqu'aux branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties privatives (non compris lesdits branchements).
- f) Les frais et dépenses d'administration et de gestion des parties communes qui rentrent dans l'objet du syndicat :
 - rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et, s'il y a lieu, du Conseil Syndical, honoraires de l'architecte et autres techniciens de la copropriété sous réserve des dispositions ci-après ;
 - dépenses de toutes natures afférentes au personnel affecté au service général de la copropriété, nettoyage, entretien, surveillance des éléments susvisés, etc. (sous réserve de la ventilation de ces dépenses en fonction de la spécialisation des charges prévue au règlement, comme il est dit ci-dessus).
- g) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractées par le syndic dans les conditions et en application des dispositions ci-après, qui ne seraient pas passés en charges spéciales.
- h) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes générales ou même ceux afférents à l'immeuble en général, tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.
- i) La quote-part des dépenses de l'union des syndicats dont pourrait faire partie le syndicat.
- j) La quote-part des dépenses afférente au volume numéro 3 dans le cadre de l'état descriptif de division en volumes et des statuts d'AFUL, à moins que ces dépenses ne soient réparties ci-après à titre de charges spéciales.

Et, d'une façon générale, les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales ci-dessus ou consécutives à leur utilisation, ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière de charges.

2°/ - REPARTITION

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, telles qu'elles sont appelées au tableau de répartition ci-après.

B) RAVALEMENT ET REFECTION GENERALE DES FACADES

Afin de respecter l'harmonie générale de l'immeuble, l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire pourra seule, décider de procéder au ravalement général de toutes les façades, ainsi qu'à la réfection (peinture, vernis, etc ...) des extérieurs des façades (fenêtres, fermetures, balustrades, garde-corps, etc ...) sans qu'il y ait lieu de distinguer si ces éléments constituent des parties communes générales, des parties communes spéciales à un bâtiment ou des parties privatives.

Les frais correspondants seront réparties à titre de charges communes générales entre tous les copropriétaires intéressés.

Bien entendu, les frais de réfection afférents à des parties privatives seront à la charge exclusive du propriétaire desdites parties.

ARTICLE 6 – CHARGES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

A) CHARGES RELATIVES AUX ASCENSEURS

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes aux ascenseurs comprendront :

a) l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs mécanismes, agrès et de tous leurs accessoires, l'entretien et la réparation de leurs cages et de leurs locaux techniques.

b) les frais de fonctionnement de ces appareils, consommation d'électricité, entretien périodique, s'il y a lieu acquisition ou location de compteurs, etc. Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par leur fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

2°/ - REPARTITION

Les charges ci-dessus définies feront l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires des locaux desservis, conformément aux indications figurant au tableau de répartition ci-après.

B) CHARGES RELATIVES AUX VIDEOPHONES ET INTERPHONES S'ILS EXISTENT

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes à la vidéophonie et à l'interphonie comprendront :

Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement et de fonctionnement des installations de vidéophones et d'interphones.

2°/ - REPARTITION

Les charges ci-dessus définies feront l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires des locaux desservis par chaque installation, pour 1 tantième par logement.

C) CHARGES D'EAU FROIDE

1° - DEFINITION

Les charges d'eau froide comprendront le prix de l'eau consommée et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs.

2° - REPARTITION

1. En l'absence de comptage individuel, les charges d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de parties communes générales.

2. Au cas où l'Assemblée déciderait l'installation de compteurs individuels, les dépenses correspondant à leur installation, leur entretien ou leur remplacement et s'il y a lieu leur relevé, seront réparties entre les seuls propriétaires des locaux privatifs alimentés en eau froide, au prorata des quotes-parts de parties communes générales attachées auxdits locaux.

Les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide seront supportées par chaque copropriétaire selon les consommations indiquées par le(s) compteur(s) individuel(s) installé(s) dans ses locaux, que la mise en place des compteurs ait été votée par l'AG ou que ces derniers aient été installés par la maître d'ouvrage avant l'achèvement de l'immeuble.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de parties communes générales.

D) CHARGES D'EAU CHAUDE

1° - DEFINITION

Les charges d'eau chaude comprendront l'intégralité des dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et même de remplacement des installations communes, le prix de l'énergie consommée (sauf à l'assemblée de décider de l'installation de compteurs individuels), et de toutes dépenses accessoires à la fourniture de l'eau chaude, y compris les salaires éventuels des techniciens et les charges sociales y afférentes.

2° - REPARTITION

Les charges d'eau chaude seront réparties entre les différents copropriétaires des locaux desservis, conformément aux indications figurant au tableau de répartition ci-après.

3° / CAS PARTICULIER

a) Si l'immeuble est équipé d'appareils de mesure, chaque copropriétaire supportera les charges afférentes aux frais de combustible et d'énergie - nonobstant toutes dispositions, conventions ou usages contraires - dans les conditions prévues à l'article R.131-10 du code de la construction et de l'habitation, c'est à dire en fonction des consommations individuelles.

Art.R 131-10 - *Sauf dans les cas de dérogation prévus aux articles R 131-12 et R 131-13, dans les immeubles collectifs où la production d'eau chaude est commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, les frais de combustible et d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sont répartis entre ces locaux proportionnellement à la mesure directe ou indirecte soit de la quantité d'eau chaude fournie à chacun des locaux soit de la quantité de chaleur nécessaire au chauffage de l'eau ainsi fournie.*

Lorsque les conditions de fourniture de l'eau chaude ne permettent pas de connaître la part des frais de combustible ou d'énergie entrant dans le prix de ladite fourniture, cette part fait l'objet, pour l'application du présent article, d'une estimation forfaitaire égale aux deux tiers au moins du prix total de l'eau chaude fournie par l'installation commune de l'immeuble.

Il n'est pas dérogé au présent article aux dispositions, conventions ou usages en vigueur pour la répartition des frais, fixes ou non, et des charges afférents à la fourniture d'eau chaude autres que les frais de combustibles ou d'énergie mentionnés ci-dessus.

b) Autres frais : Les autres frais (par exemple les frais d'entretien et de réparation des installations, le coût des produits adoucissants, etc.) sont répartis conformément aux indications figurant au tableau de répartition ci-après.

E) CHARGES DE CHAUFFAGE

1°/ - DEFINITION

Les charges de chauffage comprendront l'intégralité des dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et même de remplacement des installations communes, le prix de l'énergie consommée (sauf à l'assemblée de décider de l'installation de compteurs de calories individuels), et de toutes dépenses accessoires à la fourniture du chauffage, y compris les salaires éventuels des techniciens et les charges sociales y afférentes.

2°/ - REPARTITION

1. Les charges de chauffage seront réparties entre les différents copropriétaires des locaux desservis au prorata du cube chauffé dans chaque local, conformément aux indications figurant au tableau de répartition ci-après.

2. Pour le cas où l'immeuble serait assujéti au décret n° 91-999 du 30 septembre 1991, les frais de combustibles ou d'énergie seront répartis, entre les locaux desservis en distinguant les frais communs des frais individuels.

Les frais communs de combustible ou d'énergie seront obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,50. Ce coefficient pourra toutefois être choisi entre 0,25 inclus et 0,50 sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Pour des immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire postérieurement au 31 décembre 1988, ce coefficient peut dans les mêmes conditions être choisi entre 0 et 0,50 inclus.

Les frais communs seront répartis comme il est dit ci-dessus, paragraphe 2.

Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs calculés comme il est dit ci-dessus. Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les compteurs individuels.

3. Les frais concernant les appareillages individuels de chauffage installés dans les parties privatives, ainsi que ceux résultant de leur fonctionnement, resteront à la charge exclusive de chacun des propriétaires desdites parties.

4. Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel ainsi que du fonctionnement, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives quel qu'en soit le nombre.

F) CHARGES RELATIVES AUX PARKINGS

1°/ DEFINITION

Les charges relatives aux parkings comprendront :

- les quotes-parts des charges afférentes au volume numéro TROIS (3) au titre des diverses servitudes entre les fonds desservis par la rampe d'accès au sous-sol (servitude de passage grevant la rampe de parking comprise dans le volume 3 objet des présentes, au profit du Lot B4B) ;
- les dépenses afférentes aux éléments d'équipement propres auxdits parkings ainsi que la part des frais provenant des circulations des sous sols dans les parties communes.

2°/ REPARTITION

Les charges ci-dessus définies feront l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires desdits parkings, conformément aux indications figurant au tableau de répartition ci-après.

G) TABLEAU RECAPITULATIF DE REPARTITION DE CHARGES

Colonne 1 : Charges générales exprimées en 10 000èmes Colonne 2 : Charges ascenseur A exprimées en 10 000èmes Colonne 3 : Charges ascenseur B exprimées en 10 000èmes Colonne 4 : Charges chauffage exprimées en 1 000èmes Colonne 5 : Charges eau chaude exprimées en 1 000èmes Colonne 6 : Charges parkings exprimées en 610èmes						
LOTS	1	2	3	4	5	6
301	179	21		20	20	
302	77	96		9	9	
303	186	225		20	21	
304	139	178		16	16	
305	192	243		22	22	
306	268	414		29	30	
307	140	222		16	16	
308	196	304		22	22	
309	274	497		29	30	
310	143	267		16	16	
311	199	365		22	22	
312	278	579		29	30	
313	145	311		16	16	
314	204	425		22	22	

Colonne 1 : Charges générales exprimées en 10 000èmes Colonne 2 : Charges ascenseur A exprimées en 10 000èmes Colonne 3 : Charges ascenseur B exprimées en 10 000èmes Colonne 4 : Charges chauffage exprimées en 1 000èmes Colonne 5 : Charges eau chaude exprimées en 1 000èmes Colonne 6 : Charges parkings exprimées en 610èmes						
LOTS	1	Asc. A	Asc. B	4	5	6
315	283	662		29	30	
316	149	355		16	16	
317	207	486		22	22	
318	340	854		36	36	
319	257	650		28	27	
320	279	770		31	29	
321	96	274		11	10	
322	204	566		23	22	
323	152	17		17	16	
324	124	17		16	16	
325	182	22		21	20	
326	80	9		9	9	
327	193	24	264	22	22	
328	131	17	187	15	16	
329	170	22	233	19	20	
330	76	10	104	9	9	
331	195	24	330	22	22	
332	129	16	220	14	15	
333	262	32	436	29	29	
334	200	24	396	22	22	
335	131	16	264	14	15	
336	267	32	523	29	29	
337	203	24	462	22	22	
338	134	16	308	14	15	
339	272	32	610	29	29	
340	208	24	528	22	22	
341	137	16	353	14	15	
342	277	32	697	29	29	
343	255	30	705	28	27	
344	335	38	898	36	35	
345	205	24	614	23	22	
346	381	44	1136	41	40	
347	14	11	12			10
348	14	11	12			10
349	14	11	12			10
350	14	11	12			10
351	14	11	12			10
352	14	11	12			10
353	14	11	12			10
354	23	17	18			15
355	14	11	12			10
356	14	11	12			10
357	14	11	12			10
358	14	11	12			10
359	14	11	12			10
360	14	11	12			10

Colonne 1 : Charges générales exprimées en 10 000èmes Colonne 2 : Charges ascenseur A exprimées en 10 000èmes Colonne 3 : Charges ascenseur B exprimées en 10 000èmes Colonne 4 : Charges chauffage exprimées en 1 000èmes Colonne 5 : Charges eau chaude exprimées en 1 000èmes Colonne 6 : Charges parkings exprimées en 610èmes						
LOTS	1	2	3	4	5	6
361	14	11	12			10
362	14	11	12			10
363	14	11	12			10
364	14	11	12			10
365	14	11	12			10
366	14	11	12			10
367	14	11	12			10
368	14	11	12			10
369	14	11	12			10
370	14	11	12			10
371	14	11	12			10
372	14	11	12			10
373	14	11	12			10
374	14	11	12			10
375	14	11	12			10
376	14	11	12			10
377	14	11	12			10
378	14	11	12			10
379	14	11	12			10
380	14	11	12			10
381	14	11	12			10
382	14	11	12			10
383	14	11	12			10
384	14	11	12			10
385	14	11	12			10
386	14	11	12			10
387	14	11	12			10
388	14	11	12			10
389	14	11	12			10
390	14	11	12			10
391	14	11	12			10
392	14	11	12			10
393	14	11	12			10
394	14	11	12			10
395	14	11	12			10
396	14	11	12			10
397	14	11	12			10
398	14	11	12			10
399	23	17	18			15
400	23	17	18			15
401	23	17	18			15
402	23	17	18			15
403	23	17	18			15
404	14	11	12			10
TOTAL	10000	10000	10000	1000	1000	610

ARTICLE 7 - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

- I. - 1^o/ - Le syndic peut exiger le versement de :
- a) de l'avance constituant la réserve prévue au présent règlement de copropriété, égale à 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
 - b) Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 ;
 - c) Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 27 mai 2004.
 - d) Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
 - e) Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

En cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe ou dans les conditions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967..

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

II. - 1^o/ - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués le 1^{er} jour de chaque trimestre ou le 1^{er} jour de la période fixée par l'Assemblée Générale.

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

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

2^o/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

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

**CHAPITRE 6 - OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIETE -
INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS**

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

ARTICLE 8 - MUTATIONS DE PROPRIETE

1°/ - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

2°/ - MUTATION ENTRE VIFS

I. - Sauf conventions particulières passées entre l'ancien et le nouveau copropriétaire et portées à la connaissance du syndic lors de la formalité d'avis ci-après exposée au II, ceux-ci sont tenus au paiement des sommes mises en recouvrement de la manière suivante :

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

- L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

- A défaut de satisfaire aux conditions et formalités ci-après exposées au II, le nouveau copropriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis à vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de la mutation.

Aux termes du décret 2004-479 du 27 Mai 2004, il est inséré des articles 6-2 et 6-3 dans le décret du 17 mars 1967, rédigés comme suit :

Art. 6-2 - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°/ le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965, incombe au vendeur ;

2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Art. 6-3 – Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de L'IMMEUBLE.

Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition régulière vaut, au profit du syndicat, mise en œuvre du privilège de l'article 2103-1b du Code Civil.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à L'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

3°/ - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à L'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

ARTICLE 9 - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndic des copropriétaires, du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propiétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. du présent article.

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

ARTICLE 10 - MODIFICATION DES LOTS

a) Jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, le maître de l'ouvrage procédera librement à la division du ou des lots lui appartenant ou à la réunion desdits lots, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des acquéreurs.

Il garde en conséquence la possibilité, sous réserve d'obtenir en tant que de besoin les autorisations administratives nécessaires, de modifier seul les plans correspondants ainsi que d'apporter les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, au règlement de copropriété et à l'état de répartition des charges générales et particulières. Toutefois, il est ici précisé que les dispositions du présent alinéa ne pourront pas avoir pour effet de permettre de porter atteinte à la destination de l'immeuble, ni de déroger aux conventions stipulées dans tous actes de mutation consentis par le maître de l'ouvrage.

b) Après délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire, chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni

l'intervention des autres copropriétaires, mais après avoir au préalable averti par écrit le syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

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

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

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

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

1° - Au syndic de **L'IMMEUBLE** alors en fonction,

2° - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

ARTICLE 11 - LOCATION

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions dudit règlement.

Il devra aviser le syndic de la location par lui consentie.

Il restera solidairement responsable du fait ou de la faute de son locataire.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges de copropriété, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

ARTICLE 12 - 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 61 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 7 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 13 - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat. .

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

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967, pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE L'OSANGE A BOULOGNE-BILLANCOURT

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Il a son siège dans L'IMMEUBLE.

2°/ - Le syndicat prend naissance à compter de l'achèvement de l'immeuble, et dès que les locaux le composant appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de L'IMMEUBLE vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

ARTICLE 14 - ASSEMBLEES DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun

d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de **L'IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard dans les douze mois suivant l'achèvement de l'immeuble sur convocation du syndic provisoire.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an. Faute par lui d'avoir convoqué l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, au plus tard dans les 6 mois, à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un (21) jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date de réception.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de L'IMMEUBLE ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 (modifiés par le décret du 27 Mai 2004) seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1985.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre 4 du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des anciens propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre 4 du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Mais chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 6 de la Loi du 31 Décembre 1985 sus-énoncée. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre 4 du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président, par le secrétaire, et par le ou les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, modifié par le décret du 27 Mai 2004.

Il mentionnera les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale peut en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance

commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix *exprimées* des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée. (**article 24 de la loi du 13 Juillet 1965**).

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

Les abstentions ne sont pas prises en compte.

B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de **l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965**, statueront sur les décisions concernant:

a) Toutes délégations du pouvoir de prendre une des décisions visées à l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au § A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

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

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

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

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

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa de l'article 10 de la loi, entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc...).

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.(décret du 15 septembre 1987)

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de L'IMMEUBLE ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication

k) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes

l) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement de véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques

m) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions de l'article 24.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 n'auront pas à être renouvelées.

Selon l'article 25.1 de la loi, lorsque l'Assemblée Générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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

Selon le décret du 27 Mai 2004, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1°/ le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2°/ les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au §B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre 7 du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i) j) et m) de l'article 25 de la loi (paragraphe B ci-dessus).

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix. **(article 26 de la loi du 13 Juillet 1965).**

Selon l'article 26-3 de la loi, et par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26 , l'Assemblée Générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 Novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 26.2 : Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de **L'IMMEUBLE**.

Lorsque l'Assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture tel que prévu ci-dessus, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de **L'IMMEUBLE** compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de **L'IMMEUBLE** en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

III - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.
- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de **L'IMMEUBLE**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi (révision des charges dans le 5 ans de la publication du règlement de copropriété), la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité. Il en est ainsi en application des dispositions de l'article 25 f de la loi et de l'article 26.

IV. - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de **L'IMMEUBLE** seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après dans la quatrième partie du présent règlement.

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE 8 - SYNDIC

ARTICLE 15 - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera **L'IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 16 - DESIGNATION - SYNDIC PROVISOIRE

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre 7 article 14-4)-B, ci-dessus, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'Assemblée Générale à la majorité de l'article 25 de la loi.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - **Le syndic provisoire est VINCI Immobilier Gestion, donc le siège social est situé 193 rue de Bercy à PARIS 12^{ème}.**

Ce syndic provisoire sera proposé à la première assemblée générale.

III. - Le syndic provisoire extérieur aura pouvoir pour prendre possession au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, des diverses parties communes déterminées dans l'état descriptif de division ci-dessus et à cet effet, établir avec le maître de l'ouvrage et signer tous procès-verbal de prise de possession avec ou sans réserve.

Il devra assurer l'immeuble à compter de cette réception.

IV. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou par le président du conseil syndical, s'il en existe un, à défaut, un

administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de L'IMMEUBLE.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de L'IMMEUBLE et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes et conventions collectives en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre 5 du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de **L'IMMEUBLE**.

Il préparera un budget prévisionnel annuel et le soumettra au vote de l'assemblée générale.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat. L'Assemblée Générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic devra établir et tenir à jour un **carnet d'entretien** de l'immeuble conformément à un contenu à définir par décret.

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, peut, à sa demande, prendre connaissance de ce carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L 111.6.2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le syndic détiendra les archives du syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 tel que modifié par l'article 1er de la loi du 31 Décembre 1985. Et les modifications résultant de la loi SRU du 31 décembre 2000.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de **L'IMMEUBLE**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de **L'IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

ARTICLE 18 - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'IMMEUBLE**,

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

c) pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV - Ainsi qu'il est indiqué plus haut, le syndic provisoire a pouvoir pour prendre possession au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, des diverses parties communes déterminées dans l'état descriptif de division ci-dessus et à cet effet, établir avec le maître de l'ouvrage et signer tout procès-verbal de prise de possession avec ou sans réserves.

V - La Société comparante remettra au syndic un exemplaire du « Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) ». Le syndic en sera détenteur pour le compte des copropriétaires.

VI. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre 7, article 14- 4°- B, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE 9 - CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 19 - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment

la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

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

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont nommés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Ils seront au nombre de trois, au minimum.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de un à trois ans.

Ils sont rééligibles.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité absolue.

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

Le conseil syndical à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois par an à la demande du président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le président du conseil syndical.

Le président du conseil syndical délivrera au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndic.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée chaque année de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

QUATRIEME PARTIE

ARTICLE 20 - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de L'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

ARTICLE 21 - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de L'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera 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 sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de L'IMMEUBLE).

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

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

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

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisante les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance.

ARTICLE 22 - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

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

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre 7 article 14-5°- III .

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

ARTICLE 23 - DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 24 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au PREMIER Bureau des Hypothèques de VANVES, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

ARTICLE 25 - POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ARTICLE 26 - 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 et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter.

ARTICLE 27 – RECAPITULATIF DES ANNEXES

Le présent acte contient les annexes suivantes, qui en font partie intégrante :

ANNEXE N° 1. PLANS DES VOLUMES

ANNEXE N° 2. PLAN DU SOUS-SOL, REFERENCE INFORMATIQUE EC__S1A9

ANNEXE N° 3. PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__RCA9

ANNEXE N° 4. PLAN DU PREMIER ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__01A9

ANNEXE N° 5. PLAN DU DEUXIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__02A9

ANNEXE N° 6. PLAN DU TROISIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__03A9

ANNEXE N° 7. PLAN DU QUATRIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__04A9

ANNEXE N° 8. PLAN DU CINQUIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__05A9

ANNEXE N° 9. PLAN DU SIXIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__06A9

ANNEXE N° 10. PLAN DU SEPTIEME ETAGE, REFERENCE INFORMATIQUE EC__07A9

ANNEXE N° 11. COPIE DES RENSEIGNEMENTS D'URBANISME BD 103

ANNEXE N° 12. NOTE SUR LES SERVITUDES ANCIENNES GREVANT LES TERRAINS DU TRAPEZE

ANNEXE N° 13. NOTE SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

DONT ACTE sur quatre-vingt-quatre pages

Après lecture faite, le Requéant a certifié exactes les déclarations contenues au présent acte, et sa signature a été recueillie les jour, mois et an susdits par Madame Pamela CHOTARD, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a elle-même signé avec lui.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Suivent les signatures.