

PAVILLON DU LAC

238 Avenue de Labarde

33000 BORDEAUX

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MAITRE D'OUVRAGE : SCI DU LAC – 20/24 Avenue Canteranne – 33600 PESSAC

ARCHITECTE : CAP ARCHITECTURES – 20/24 Avenue Canteranne – 33608 PESSAC CEDEX

NOTAIRE ASSOCIE: Maître POIRAUD Dominique – 35 Bd du Gal Leclerc – 33120 ARCACHON

REGLEMENT DE COPROPRIETE : SARL AURIGE société de Géomètres Experts, 220 Cours Gambetta, 33400 TALENCE

TABLE DES MATIERES

- CHAPITRE - I - DISPOSITIONS GENERALES

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- CHAPITRE - II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

REGLEMENT DE COPROPRIETE

- CHAPITRE - III - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

- CHAPITRE - IV - CHARGES COMMUNES

- CHAPITRE - V - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

- CHAPITRE - VI - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - SYNDIC

- CHAPITRE - VII - CONSEIL SYNDICAL

- CHAPITRE - VIII - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

- CHAPITRE - IX - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

- CHAPITRE - X - RECONSTRUCTION

- CHAPITRE - XI - CONTESTATIONS

- CHAPITRE - XII - DISPOSITIONS FINALES

- CHAPITRE - XIII - PLANS

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

CHAPITRE - I -

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er.-

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par :

**SARL AURIGE
Société de Géomètres Experts
220 Cours Gambetta
33400 TALENCE**

conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 (*modifiée par les lois n° 66.1006 du 28 décembre 1966 / 74.908 du 29 octobre 1967 / 77.804 du 19 juillet 1977 / 79.2 du 2 janvier 1979 / 85.1470 du 31 décembre 1985 / 92.653 du 13 juillet 1992 et 2000.1208 du 13 décembre 2000*) et du décret n° 67.223 du 17 mars 1967 (*modifié par les décrets n° 73.748 du 26 juillet 1973 / 86.768 du 9 juin 1986 et 92.755 du 31 juillet 1992*) portant règlement d'administration publique dans le but :

A - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

- 1.- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier.
- 2.- De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, ainsi que la quote-part dans la propriété du sol et des parties communes.

B - REGLEMENT DE COPROPRIETE -

- 1.- De fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
- 2.- D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 3.- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

CHAPITRE - II -

ARTICLE 2ème.- DESIGNATION

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier à usage d'habitation, édifié sur une parcelle sise à BORDEAUX 33000, 238 Avenue de Labarde,

Portée au cadastre de ladite commune :

Section TL numéro 235 pour une contenance de 12a 97ca.

Confrontant :

- du Nord : La parcelle cadastrée Section TL N°22
- de l'Est : L'Avenue de Labarde et la parcelle cadastrée section TL N°236
- du Sud : L'impasse Noël
- de l'Ouest : La parcelle cadastrée Section TL N°21

L'ensemble immobilier est dénommé :

Résidence "PAVILLON DU LAC"

ayant reçu permis de construire N°PC 3306304Z1622 en date du 2 Juin 2005 ; celui-ci faisant état de l bâtiment et de 48 logements. Le nombre de logements pourra évoluer de façon marginale en plus ou en moins suite à des regroupements ou subdivisions de logements.

ARTICLE 3ème.- DIVISION -

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété est divisé en 107 lots.

La désignation de ces différents lots figure ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales exprimée en dix millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU et la nouvelle rédaction de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé ci-après les éléments pris en considération pour la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges de chacun des lots.

Quote-part des parties communes

La superficie de chaque logement demeure le critère principal. A cette superficie sont appliquées des pondérations tenant compte de la désignation et de la situation du lot considéré, ainsi :

- Les surfaces dévolues à l'habitation font l'objet d'une pondération de 1,
- Les surfaces de balcon et de terrasse font l'objet d'une pondération de 0,30 ;
- Les surfaces de loggia font l'objet d'une pondération de 0,40 ;
- Les surfaces de cellier font l'objet d'une pondération de 0,30 ;
- Les surfaces de parking couvert font l'objet d'une pondération de 0,40 ;
- Les surfaces de parking abrité font l'objet d'une pondération de 0,20 ;
- Les surfaces des parkings en plein air font l'objet d'une pondération de 0,15 ;

Répartition des charges

Il est défini 6 types de charges :

- charges générales,
- charges bâtiment,
- charges entrées / escaliers
- charges ascenseurs
- charges circulation / stationnement
- charges sous-sol / rampe d'accès

Cette ventilation des charges a été définie en tenant compte du critère de l'utilité défini par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Les critères retenus sont principalement basés sur la surface de chacun des lots auxquels sont appliquées les pondérations relatives à la destination des lots, lesquelles étant complétée d'une pondération relative à l'utilisation plus ou moins importantes des lots sur les équipements concernés.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
1	U	A/B	sous-sol	Parking couvert.
				SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES cl..... 16 / 10 000
2	U	A/B	sous-sol	Parking couvert
				SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES cl..... 16 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
3	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
4	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
5	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
6	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
7	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
8	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
9	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
10	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
11	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
12	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
13	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
14	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
15	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
16	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
17	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
18	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
19	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
20	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
21	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
22	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
23	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
24	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
25	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
26	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
27	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
28	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
29	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
30	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
31	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
32	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
33	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
34	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
35	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
36	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
37	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
38	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
39	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
40	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
41	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000
42	U	A/B	sous-sol	Parking couvert <i>SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 16 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
43	U	A/B	sous-sol	Cellier. <i>DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 2 / 10 000
44	U	A/B	sous-sol	Cellier. <i>DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 2 / 10 000
45	U	-	R-d-C	Parking abrité par les étages supérieurs de l'immeuble. <i>HUIT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 8 / 10 000
46	U	-	R-d-C	Parking abrité par les étages supérieurs de l'immeuble <i>HUIT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 8 / 10 000
47	U	-	R-d-C	Parking abrité par les étages supérieurs de l'immeuble <i>HUIT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 8 / 10 000
48	U	-	R-d-C	Parking abrité par les étages supérieurs de l'immeuble <i>HUIT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 8 / 10 000
49	U	A	R-d-C	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, un rangement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC ; Et le droit de jouissance exclusif de deux terrasses privatives. <i>DEUX CENT TRENTE SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 236 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESRIPTIF
50	U	A	R-d-C	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains avec WC ; Et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse privative.</p> <p><i>CENT TRENTE CINQ DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 135 / 10 000</p>
51	U	A	R-d-C	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC avec placard ; Et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse privative.</p> <p><i>CENT SOIXANTE TROIS DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 163 / 10 000</p>
52	U	A	R-d-C	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC ; Et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse privative.</p> <p><i>CENT QUARANTE QUATRE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 144 / 10 000</p>
53	U	A	R-d-C	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard et salle de bains avec WC.</p> <p><i>CENT VINGT TROIS DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 123 / 10 000</p>
54	U	B	R-d-C	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC ; Et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse.</p> <p><i>CENT TRENTE NEUF DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 139 / 10 000</p>
55	U	B	R-d-C	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, un rangement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC ; Et le droit de jouissance exclusif de deux terrasses privatives.</p> <p><i>DEUX CENT VINGT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 220 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
56	U	B	R-d-C	Un cellier. <i>DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 2 / 10 000
57	U	B	R-d-C	Un cellier. <i>TROIS DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 3 / 10 000
58	U	A	1er	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains avec WC. <i>CENT VINGT DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 122 / 10 000
59	U	A	1er	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC. <i>CENT TRENTE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 130 / 10 000
60	U	A	1er	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon. <i>DEUX CENT SEIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 216 / 10 000
61	U	A	1er	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon. <i>CENT QUATRE-VINGT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 180 / 10 000
62	U	A	1er	Appartement comprenant une entrée avec deux placards, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon. <i>CENT SOIXANTE DIX-SEPT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 177 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
63	U	A	1er	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon.</p> <p><i>DEUX CENT DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 202 / 10 000</p>
64	U	A	1er	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard et salle de bains avec WC</p> <p><i>CENT DIX-SEPT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 117 / 10 000</p>
65	U	A	1er	<p>Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine avec loggia, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC.</p> <p><i>CENT QUATRE-VINGT NEUF DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 189 / 10 000</p>
66	U	B	1er	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, une loggia.</p> <p><i>DEUX CENT QUATORZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 214 / 10 000</p>
67	U	B	1er	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains avec placard, un WC.</p> <p><i>CENT QUARANTE DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 142 / 10 000</p>
68	U	B	1er	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec balcon, une chambre avec placard et salle de bains, un WC.</p> <p><i>CENT DIX-HUIT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 118 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
69	U	B	1er	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard et balcon, une chambre avec placard et salle de bains, un WC.</p> <p><i>CENT QUARANTE DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 142 / 10 000</p>
70	U	B	1er	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, une loggia.</p> <p><i>DEUX CENT VINGT ET UN DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 221 / 10 000</p>
71	U	A	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec un rangement, un dégagement, trois chambres avec placard, une salle de bains, une salle d'eau, un WC.</p> <p><i>DEUX CENT CINQUANTE SEPT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 257 / 10 000</p>
72	U	A	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon.</p> <p><i>DEUX CENT VINGT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 220 / 10 000</p>
73	U	A	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon.</p> <p><i>CENT QUATRE-VINGT QUATRE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 184 / 10 000</p>
74	U	A	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec deux placards, un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon.</p> <p><i>CENT QUATRE-VINGT UN DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 181 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
75	U	A	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, un balcon.</p> <p><i>DEUX CENT SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 206 / 10 000</p>
76	U	A	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard et salle de bains avec WC.</p> <p><i>CENT DIX-NEUF DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 119 / 10 000</p>
77	U	A	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine avec loggia, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC.</p> <p><i>CENT QUATRE-VINGT TREIZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 193 / 10 000</p>
78	U	B	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, une loggia.</p> <p><i>DEUX CENT DIX-NEUF DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 219 / 10 000</p>
79	U	B	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains avec placard, un WC.</p> <p><i>CENT QUARANTE CINQ DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 145 / 10 000</p>
80	U	B	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec balcon, une chambre avec placard et salle de bains, un WC.</p> <p><i>CENT VINGT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 120 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
81	U	B	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard et balcon, une chambre avec placard et salle de bains, un WC.</p> <p><i>CENT QUARANTE CINQ DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 145 / 10 000</p>
82	U	B	2ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC, une loggia.</p> <p><i>DEUX CENT VINGT SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 226 / 10 000</p>
83	U	A	3ème	<p>Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine avec placard, un dégagement, trois chambres avec placard, une salle de bains, une salle d'eau, un WC, une terrasse.</p> <p><i>DEUX CENT QUATRE-VINGT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 280 / 10 000</p>
84	U	A	3ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec placard et salle d'eau, deux chambres avec placard, une salle de bains, un rangement, un WC, une terrasse.</p> <p><i>TROIS CENT QUARANTE CINQ DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 345 / 10 000</p>
85	U	A	3ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, trois chambres avec placard, une salle de bains, un WC avec placard, une salle d'eau, une terrasse, un balcon.</p> <p><i>DEUX CENT CINQUANTE HUIT DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 258 / 10 000</p>
86	U	A	3ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec balcon, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC.</p> <p><i>DEUX CENT DIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 210 / 10 000</p>

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
87	U	A	3ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard et salle de bains avec WC.</p> <p><i>CENT VINGT DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 122 / 10 000</p>
88	U	B	3ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, un dégagement, trois chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bains, un WC, une terrasse.</p> <p><i>DEUX CENT QUATRE-VINGT DOUZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 292 / 10 000</p>
89	U	B	3ème	<p>Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec balcon, une chambre avec placard et salle de bains, un WC.</p> <p><i>CENT VINGT DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 122 / 10 000</p>
90	U	B	3ème	<p>Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine avec placard et terrasse, un dégagement avec deux placards, trois chambres avec placard, une salle de bains, une salle d'eau, un WC.</p> <p><i>DEUX CENT QUATRE-VINGT NEUF DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 289 / 10 000</p>
91	U	A	4ème	<p>Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine avec placard et balcon, un dégagement, trois chambres avec placard, une salle de bains, une salle d'eau, un WC.</p> <p><i>DEUX CENT CINQUANTE ET UN DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 251 / 10 000</p>
92	U	A	4ème	<p>Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine avec balcon, un dégagement avec placard, une chambre avec placard et salle d'eau, deux chambres avec placard, une salle de bains, un rangement, un WC.</p>

*DEUX CENT SOIXANTE TREIZE DIX-MILLIEMES
DES PARTIES COMMUNES GENERALES*
ci..... 273 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
93	U	A	4ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, trois chambres avec placard, une salle de bains, un WC avec placard, une salle d'eau, un balcon. <i>DEUX CENT SOIXANTE DEUX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 262 / 10 000
94	U	A	4ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec balcon, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC. <i>DEUX CENT QUATORZE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 214 / 10 000
95	U	A	4ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec placard et salle de bains avec WC. <i>CENT VINGT QUATRE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 124 / 10 000
96	U	B	4ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard et balcon, un dégagement, trois chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bains, un WC. <i>DEUX CENT SOIXANTE DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 260 / 10 000
97	U	B	4ème	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec balcon, une chambre avec placard et salle de bains, un WC. <i>CENT VINGT CINQ DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 125 / 10 000
98	U	B	4ème	Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine avec placard et balcon, un dégagement avec deux placards, trois chambres avec placard, une salle de bains, une salle d'eau, un WC. <i>DEUX CENT SOIXANTE ET UN DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i>

ci..... 261 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
99			-	Parking plein air. <i>SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 6 / 10 000
100			-	Parking plein air. <i>SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 6 / 10 000
101			-	Parking plein air. <i>SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 6 / 10 000
102			-	Parking plein air. <i>SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 6 / 10 000
103			-	Parking plein air. <i>SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 6 / 10 000
104			-	Parking plein air. <i>SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 6 / 10 000
105			-	Parking plein air. <i>SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES</i> ci..... 6 / 10 000
106			-	Parking plein air.

SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES
GENERALES
ci..... 6 / 10 000

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
107			-	Parking plein air.

SIX DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES
GENERALES
ci..... 6 / 10 000

TOTAL TANTIEMES	10 000 / 10 000
------------------------	------------------------

ARTICLE 4ème.- PUBLICITE FONCIERE.-

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°55.1350 du 14 octobre 1955 (modifié par le décret n° 59.90 du 4 janvier 1959) pris pour l'application du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU DES TANTIEMES GENERAUX

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
1	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
2	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
3	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
4	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
5	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
6	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
7	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
8	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
9	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
10	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
11	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
12	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
13	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
14	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
15	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
16	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
17	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
18	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
19	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
20	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
21	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
22	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
23	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
24	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
25	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
26	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
27	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
28	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
29	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
30	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
31	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
32	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
33	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
34	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
35	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
36	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
37	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
38	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
39	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
40	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
41	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
42	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16
43	U	A/B	sous-sol	Cellier	2
44	U	A/B	sous-sol	Cellier	2
45	U	-	R-d-C	Parking abrité	8
46	U	-	R-d-C	Parking abrité	8
47	U	-	R-d-C	Parking abrité	8
48	U	-	R-d-C	Parking abrité	8
49	U	A	R-d-C	Appartement	236
50	U	A	R-d-C	Appartement	135

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
51	U	A	R-d-C	Appartement	163
52	U	A	R-d-C	Appartement	144
53	U	A	R-d-C	Appartement	123
54	U	B	R-d-C	Appartement	139
55	U	B	R-d-C	Appartement	220
56	U	B	R-d-C	Cellier	2
57	U	B	R-d-C	Cellier	3
58	U	A	1er	Appartement	122
59	U	A	1er	Appartement	130
60	U	A	1er	Appartement	216
61	U	A	1er	Appartement	180
62	U	A	1er	Appartement	177
63	U	A	1er	Appartement	202
64	U	A	1er	Appartement	117
65	U	A	1er	Appartement	189
66	U	B	1er	Appartement	214
67	U	B	1er	Appartement	142
68	U	B	1er	Appartement	118
69	U	B	1er	Appartement	142
70	U	B	1er	Appartement	221
71	U	A	2ème	Appartement	257
72	U	A	2ème	Appartement	220
73	U	A	2ème	Appartement	184
74	U	A	2ème	Appartement	181
75	U	A	2ème	Appartement	206
76	U	A	2ème	Appartement	119
77	U	A	2ème	Appartement	193
78	U	B	2ème	Appartement	219
79	U	B	2ème	Appartement	145
80	U	B	2ème	Appartement	120

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
81	U	B	2ème	Appartement	145
82	U	B	2ème	Appartement	226
83	U	A	3ème	Appartement	280
84	U	A	3ème	Appartement	345
85	U	A	3ème	Appartement	258
86	U	A	3ème	Appartement	210
87	U	A	3ème	Appartement	122
88	U	B	3ème	Appartement	292
89	U	B	3ème	Appartement	122
90	U	B	3ème	Appartement	289
91	U	A	4ème	Appartement	251
92	U	A	4ème	Appartement	273
93	U	A	4ème	Appartement	262
94	U	A	4ème	Appartement	214
95	U	A	4ème	Appartement	124
96	U	B	4ème	Appartement	260
97	U	B	4ème	Appartement	125
98	U	B	4ème	Appartement	261
99			-	Parking extérieur	6
100			-	Parking extérieur	6
101			-	Parking extérieur	6
102			-	Parking extérieur	6
103			-	Parking extérieur	6

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
104			-	Parking extérieur	6
105			-	Parking extérieur	6
106			-	Parking extérieur	6
107			-	Parking extérieur	6
TOTAL TANTIEMES					10 000

DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ARTICLE 5ème.-

A - GENERALITES -

L'ensemble immobilier est divisé :

- 1.- En "Parties Communes", qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-annexé, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous pour ce qui concerne les parties communes générales ou de plusieurs pour ce qui concerne les parties communes spéciales, dans les conditions du règlement de copropriété.
- 2.- En "Parties Privatives", qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans ledit état descriptif de division, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent les parties communes, celles de l'ensemble immobilier affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ; elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1- Parties communes générales

- la totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au CHAPITRE II ci-dessus ;
- les clôtures et les murs séparatifs situés sur le périmètre de l'ensemble immobilier;
- les voies de circulation et dégagements de l'ensemble immobilier, pour voitures et piétons ;
- l'ensemble des réseaux divers, et particulièrement les réseaux d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales ;
- les équipements relatifs à la distribution collective de la télévision et de la radio (génie civil, câbles, amplificateur, antenne si elle existe...);
- les compteurs généraux d'eau, le compteur services généraux en électricité ;
- les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;
- les installations et appareils de défense contre l'incendie ;
- les locaux abritant les éléments d'équipements communs (local machinerie, local déchets, local à vélos...);

Et en général, les éléments, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou l'utilisation de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires de l'ensemble immobilier, y compris leurs emplacements, à l'exception de ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif, le tout à défaut d'autre convention.

2- Parties communes spéciales au bâtiment

- l'ensemble du gros œuvre, fondation, murs et éléments porteurs,
- toitures et couvertures,
- ornementation, décoration et éléments extérieurs des façades,
- conduites et canalisations intérieures au bâtiment, gouttières, chéneaux et tuyaux de descente,
- les escaliers et leurs paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs) ;
- les ascenseurs et leurs accessoires (cages, machinerie, câbles) ;
- les éléments qui assurent le clos, le couvert, l'étanchéité -à l'exclusion des revêtements intérieurs des fenêtres et des portes des parties privatives-, les murs porteurs ou non, les couvertures, les terrasses accessibles ou non, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;
- la structure Gros Œuvre du plancher haut du sous-sol, située sous les stationnements extérieurs

constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment.

C - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, lui sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tout revêtement de sol, y compris ceux des terrasses privatives ;
- les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leur gros-œuvre et structures dépendant des parties communes) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures ou vues des locaux privatifs ;
- les barres d'appui des fenêtres (à l'exception des parties en béton, pierre, brique ou de tout autre matériaux faisant partie du gros-œuvre) ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, peintures et papiers peints ;
- les canalisations sises à l'intérieur des locaux privatifs et affectées à leur usage exclusif, sauf celles comprises dans les gaines montantes ou descendantes qui sont parties communes ;
- les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles de bains ou d'eau, des cabinets de toilettes et des W.C., etc... ;
- les installations des cuisines ;
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif ;
- 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, cheminées, peintures, boiserie, etc...)

Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots ci-dessus désignés dans l'état descriptif de division, et compte tenu des précisions qui y sont données.

D - DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes précédemment énoncés et conformément à l'article 7 de la loi de 1965, sont mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privés et non compris dans le gros-œuvre réputé partie commune.

Il est précisé que le plancher des balcons, terrasses (à l'exception de leur revêtement, garde-corps et appuis), même s'ils sont en tout ou partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux stipulations du présent règlement, n'en est pas moins partie commune.

De même, les jardinières faisant office de garde-corps des terrasses, demeurent des parties communes spéciales au bâtiment.
Les plantations situées dans ces jardinières constituent des parties privatives des lots ayant la jouissance exclusive de ces terrasses.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE - III -

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

ARTICLE 6ème.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

En outre, les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

Eaux de ruissellement -

Il est ici précisé que certains balcons, terrasses, et aires de stationnement devront souffrir des eaux de ruissellement générées par les balcons et terrasses situés en surplomb.

Modifications - Subdivisions - Réunions.-

Chacun des propriétaires pourra, au même titre que le vendeur, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir, y compris la création de toutes ouvertures dans les murs de refend.

Bien que ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, elles devront être approuvées par les administrations compétentes si nécessaire, et, dans tous les cas, être soumises à l'avis de l'Architecte de l'ensemble immobilier.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute division des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. Cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former une unité d'habitation, les parties communes générales qui, du fait de ces réunions perdraient cette vocation, deviendront de fait parties privatives et pourront être incorporées aux lots ainsi réunis.

Dans ces conditions, les portes palières pourront être déplacées à la nouvelle limite des lots (voir article 5ème : "Définition des parties communes").

Le Syndic devra être tenu informé de ces modifications.

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

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre devront être effectués sous la surveillance de l'Architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'ensemble immobilier et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leur suite.

Occupation.-

Cet ensemble immobilier est à usage d'habitation avec possibilité d'y exercer une activité de profession libérale, médicale ou para-médicale ou d'y installer un siège de société.

Tant que le promoteur restera propriétaire dans l'ensemble immobilier, il pourra utiliser un des locaux à titre de bureau de vente, non seulement pour le présent ensemble immobilier, mais également pour tout autre programme immobilier dont il s'occuperait ou dont il serait chargé. Il aura, dans ces conditions, les droits et obligations de tout copropriétaire.

Outre les protections phoniques, thermiques et olfactives, les aménagements réalisés par les acquéreurs devront respecter les normes concernant la sécurité incendie, conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement l'article R.121-5.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant, dans l'ensemble immobilier, la profession de musicien ou de chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel à moins toutefois que ces locaux soient aménagés de façon telle que leur utilisation soit confirmée au caractère de l'occupation ci avant définie et qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge qui sera déterminée par l'Architecte de l'ensemble immobilier, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs, ni lézarder les plafonds.

Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les logements ou autres locaux. En outre, les aménagements et modifications réalisés par les propriétaires sur la distribution, les accès et les fermetures des celliers qui pourraient résulter d'une décision de l'Assemblée Générale, devront se conformer aux divers règlements en vigueur, notamment le DTU (Document Technique Unifié) et le règlement sanitaire départemental.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement soit au concierge soit à une personne résidant dans la commune du lieu de situation de l'ensemble immobilier. 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.

Chauffage.-

Il est interdit d'installer dans les appartements, des appareils de chauffage complémentaires à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

Climatisation.-

L'installation d'une climatisation par chaque copropriétaire est autorisée, à condition que l'appareil ou l'unité centrale soit installée sur les balcons, les terrasses ou dans les jardins privatifs, mais en aucun cas au moyen d'ouvertures sur les façades, si ce n'est pour le passage de câbles ou de canalisations.

L'installation devra être soumise au préalable à l'accord de l'architecte de l'ensemble immobilier, lequel précisera le mode de dissimulation de l'appareil ou de l'unité centrale pour l'ensemble de ces installations.

L'installation et l'entretien de la climatisation devront être réalisés par un professionnel, dans le respect des normes en la matière, notamment en ce qui concerne le bruit et les vibrations.

Bruits.-

Les propriétaires 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 ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les ensembles immobiliers à usage d'habitation.

Tous tapages ou bruits nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront leurs auteurs, le cas échéant, à des poursuites judiciaires.

Dans le cas où les acquéreurs envisageraient de changer le revêtement des sols des parties privatives, ils auraient obligation d'utiliser des matériaux présentant au minimum, un même coefficient d'isolation phonique que celui des matériaux déjà installés.

Musique - F.M. - Télévision.-

Tout instrument de musique produisant du bruit, devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs. L'installation de la F.M. et de la télévision se feront par raccordement sur le réseau collectif de l'immeuble. Tout autre type de raccordement est strictement proscrié (antennes individuelles, paraboles...).

Les lots d'habitation seront obligatoirement équipés de Câble-Services diffusé par la société "NUMERICABLE", et les charges correspondantes payées par la copropriété ou son représentant dûment mandaté.

Animaux.-

Les animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards ne sont pas autorisés dans la résidence.

Les chiens et les chats seront exceptionnellement tolérés dans l'ensemble immobilier. Tous les dégâts et préjudices causés par eux, demeureront bien entendu à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes, ou troubler la tranquillité générale de l'ensemble immobilier ; ils devront être portés ou tenus en laisse. La propreté des parties communes devant être respectée ; les animaux devront donc faire leur besoin en dehors de la résidence.

Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses.-

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses.

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

Il est interdit de mettre contre les garde-corps des canisses ou autres, afin de préserver l'esthétique de l'ensemble immobilier.

Les copropriétaires pourront installer des stores aux fenêtres, toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires devra déterminer les matériaux, formes et coloris à employer, après avoir recueilli l'avis de l'architecte de l'ensemble immobilier.

Enseignes.-

Il est strictement interdit d'installer sur la façade de l'ensemble immobilier, toute enseigne ou affiche autres que :

- les plaques professionnelles ou enseignes liées aux activités exercées dans l'ensemble immobilier, celles-ci devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic,
- les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot, à la condition que les usages locaux soient respectés.
- les publicités, affichages et fléchages d'usage pour la vente de cet ensemble immobilier, et ce jusqu'au terme de la commercialisation du programme.

Harmonies.-

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il est dit plus loin sous l'article 15.

Les copropriétaires des lots auront la possibilité, s'ils le souhaitent, de mettre en place des stores extérieurs de façon à se protéger contre le soleil. Leur teinte et leur forme devront être celles préconisées par le Syndic de l'ensemble immobilier.

La polychromie d'origine devra être respectée lors de la réfection de la peinture de l'ensemble immobilier.

Parkings.-

Les parkings sont réservés à l'usage des véhicules automobiles. Aucune réparation ou entretien, de quelque nature que ce soit, n'est autorisé. L'usage des avertisseurs est interdit.

Les parkings en sous-sol supporteront le passage de toutes les gaines techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble.

Il est précisé que les lots à usage de parking, qu'ils soient au sous-sol ou en rez-de-chaussée, peuvent être soit vendus à des copropriétaires de logements en tant qu'accessoires correspondants, soit vendus de façon individuelle à des propriétaires qui ne seraient pas nécessairement propriétaires d'un logement dans ladite résidence.

Réparations.-

Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

Mutation de propriété.-

Par application de l'article 4 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance (s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 juillet 1965), du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire d'un droit, s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes en recouvrement postérieurement à la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées, à quelque titre que ce soit, au Syndic.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de mutation doit être donné au Syndic de l'ensemble immobilier par lettre recommandée avec 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.

Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix, ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits devront, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire, rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Locations.- Meublés.-

Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'ensemble immobilier et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées.

Les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si le local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir par lettre recommandée le Syndic de la location, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier, créé par l'article 19 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, à défaut de quoi, le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice de ce privilège.

ARTICLE 7ème.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

En outre, les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

On notera également que l'édification de l'immeuble est susceptible d'entraîner des désordres dans l'utilisation d'éléments d'équipements des propriétés riveraines ; c'est particulièrement le cas pour la radiodiffusion ou télévision hertzienne ou satellite. Dans ce cas, les propriétaires riverains concernés auront la possibilité, sous couvert de l'architecte de l'ensemble immobilier, de raccorder leurs installations aux équipements de l'immeuble ou d'installer sur l'immeuble leur propre équipement. En aucun cas, il ne pourra être demandé aux riverains concernés une participation financière aux charges communes.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) : L'ensemble immobilier objet des présentes étant situé dans une zone menacée par les inondations, un calage altimétrique dudit ensemble a été réalisé pour tenir compte des prescriptions de la DDE relatives au PPRI.

CHAPITRE - IV -
CHARGES COMMUNES

ARTICLE 8ème.-

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de copropriétaires sont énumérées ci-dessous, et réparties conformément à la grille de répartition définie à l'article 9. Elles sont exprimées en *dix* millièmes et présentées en plusieurs colonnes :

COLONNE 6 - CHARGES GENERALES

Elles affectent la totalité des lots de l'ensemble immobilier et concernent :

- a) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.
- b) La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'Architecte de l'ensemble immobilier.
- c) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.
- d) Les frais d'entretien de la voirie et des réseaux divers communs.
- f) Les primes d'assurances incendie et responsabilité civile de l'ensemble immobilier.
- g) Les frais d'entretien et d'arrosage minimum des plantations communes si elles existent, de façon à préserver la bonne tenue et l'aspect général de l'ensemble immobilier.
- h) L'entretien superficiel des aires de circulation pour piétons, les murs de soutènement, et plus généralement, tous leurs accessoires tels que réseaux divers, signalisations, revêtements superficiels.

Ces frais pourront être rapprochés ou englobés à ceux attachés à l'entretien et à la conservation des autres espaces extérieurs.

COLONNE 7 - CHARGES BATIMENT

Elles concernent toutes les charges afférentes à l'entretien du bâtiment, c'est-à-dire :

- a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire sur les gros murs (à l'exception de celles qui pourraient affecter les parties privatives tels les revêtements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant, pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque local ou logement ou dépendant ou affectées à un usage exclusif et particulier), aux canalisations d'assainissement eaux vannes et eaux usées, à celles d'écoulement des eaux pluviales (sauf cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque logement ou local en dépendant).
- b) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque logement, bien que ces choses soient propriété privée.
- c) Les frais divers des services communs à l'ensemble du bâtiment tels qu'abonnements de compteurs et consommations en électricité pour les services généraux et eau pour ce qui concerne la consommation des communs.

COLONNE 8 et 9 – CHARGES ENTREES / ESCALIERS

Elles concernent les charges relatives aux frais d'entretien ou de remise en état de la porte d'entrée, du Hall d'entrée et de ses accessoires, des escaliers et de leurs cages, des paliers aux étages, couloirs et corridors..., à l'exception de la consommation en énergie électrique qui sera répartie suivant la colonne 6.

COLONNES 10 et 11 - CHARGES ASCENSEURS

Elles concernent toutes les charges relatives à l'entretien des ascenseurs.

CHARGES CIRCULATION / STATIONNEMENT (rez-de-chaussée)

Il s'agit des charges relatives à l'entretien superficiel des aires de circulation des véhicules, des aires de stationnement proprement dites et leurs accessoires, systèmes de traitement des eaux pluviales, signalisations, revêtements ainsi que l'entretien et tous travaux de réparation du dispositif de fermeture (portail s'il existe) de l'ensemble immobilier avec ses accessoires.

Elles seront réparties de la façon suivante :

- 1/13^{ème} pour chacun des lots Numéros 45 à 48 (parkings abrités) et 99 à 107 (parking plein air)

CHARGES SOUS-SOL / RAMPE D'ACCES

Elles concernent toutes les charges relatives à l'entretien de la rampe d'accès au sous-sol et des circulations en sous-sol (signalisation, peinture du sol...) des aires de stationnement, et du système de fermeture du parking en sous-sol et de ses accessoires.

Elles seront réparties de la façon suivante :

1/42^{ème} pour chacun des lots N°1 à 42.

Il est ici précisé que les frais relatifs à la structure Gros Œuvre du plancher haut du sous-sol située sous les stationnements extérieurs, constituent une "charge bâtiment".

ARTICLE 9ème.- REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.-

Chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant, dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Toutefois, certaines charges particulières, relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs, seront par exception, réparties ainsi qu'il est indiqué ci-après, répartition qui a été effectuée en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements communs présentent à l'égard de chaque lot.

Dans le cas où la répartition des charges proposée ne conviendrait plus pour diverses raisons, et notamment en cas de division d'un lot ou changement d'occupation des locaux, une nouvelle répartition sera votée en Assemblée Générale sur proposition du Syndic (majorité Article 25).

Toutes les charges sont exprimées en DIX MILLIEMES.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil. (article 19-1 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

COPROPRIETE : PAVILLON DU LAC
238 Avenue Labarde
33000 BORDEAUX

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES SPECIALES					*
						Bât. U	Ent/Esc. A	Ent/Esc. B	Asc. A	Asc. B	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
01	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
02	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
03	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
04	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
05	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
06	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
07	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
08	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
09	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
010	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
011	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
012	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
013	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
014	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
015	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
016	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
017	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
018	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES SPECIALES					
						Bât. U	Ent/Esc. A	Ent/Esc. B	Asc. A	Asc. B	*
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
019	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
020	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
021	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
022	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
023	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
024	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
025	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
026	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
027	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
028	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
029	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
030	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
031	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
032	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
033	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
034	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
035	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
036	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
037	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
038	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
039	J	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES SPECIALES					
						Bât. U (7)	Ent/Esc. A (8)	Ent/Esc. B (9)	Asc. A (10)	Asc. B (11)	* (12)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
040	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
041	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
042	U	A/B	sous-sol	Parking couvert	16	16	21	33	26	40	
043	U	A/B	sous-sol	Cellier	2	2	3	4	3	5	
044	U	A/B	sous-sol	Cellier	2	2	3	4	3	5	
045	U	-	R-d-C	Parking abrité	8	8					
046	U	-	R-d-C	Parking abrité	8	8					
047	U	-	R-d-C	Parking abrité	8	8					
048	U	-	R-d-C	Parking abrité	8	8					
049	U	A	R-d-C	Appartement	236	237	306				
050	U	A	R-d-C	Appartement	135	136	175				
051	U	A	R-d-C	Appartement	163	164	212				
052	U	A	R-d-C	Appartement	144	145	187				
053	U	A	R-d-C	Appartement	123	124	160				
054	U	B	R-d-C	Appartement	139	140		292			
055	U	B	R-d-C	Appartement	220	221		461			
056	U	B	R-d-C	Cellier	2	2		4			
057	U	B	R-d-C	Cellier	3	3		6			
058	U	A	1er	Appartement	122	123	158		199		
059	U	A	1er	Appartement	130	131	169		212		
060	U	A	1er	Appartement	216	217	280		352		

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES SPECIALES					
						Bât. U (7)	Ent/Esc. A (8)	Ent/Esc. B (9)	Asc. A (10)	Asc. B (11)	*
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
061	U	A	1er	Appartement	180	181	234		293		
062	U	A	1er	Appartement	177	178	230		288		
063	U	A	1er	Appartement	202	203	262		329		
064	U	A	1er	Appartement	117	118	152		192		
065	U	A	1er	Appartement	189	190	245		308		
066	U	B	1er	Appartement	214	215		449		540	
067	U	B	1er	Appartement	142	143		298		359	
068	U	B	1er	Appartement	118	119		249		298	
069	U	B	1er	Appartement	142	143		298		359	
070	U	B	1er	Appartement	221	222		463		558	
071	U	A	2ème	Appartement	257	258	389		444		
072	U	A	2ème	Appartement	220	221	333		380		
073	U	A	2ème	Appartement	184	185	279		318		
074	U	A	2ème	Appartement	181	182	275		313		
075	U	A	2ème	Appartement	206	207	313		356		
076	U	A	2ème	Appartement	119	120	181		206		
077	U	A	2ème	Appartement	193	194	293		333		
078	U	B	2ème	Appartement	219	220		537		586	
079	U	B	2ème	Appartement	145	146		356		388	
080	U	B	2ème	Appartement	120	121		295		321	
081	U	B	2ème	Appartement	145	146		356		388	

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES SPECIALES						*
						Bât U	Ent/Esc. A	Ent/Esc. B	Asc. A	Asc. B	*	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	
082	U	B	2ème	Appartement	226	227		554		604		
083	U	A	3ème	Appartement	280	282	482		511			
084	U	A	3ème	Appartement	345	349	595		630			
085	U	A	3ème	Appartement	258	259	444		471			
086	U	A	3ème	Appartement	210	211	362		383			
087	U	A	3ème	Appartement	122	123	211		223			
088	U	B	3ème	Appartement	292	294		813		824		
089	U	B	3ème	Appartement	122	123		340		345		
090	U	B	3ème	Appartement	289	291		805		816		
091	U	A	4ème	Appartement	251	252	488		483			
092	U	A	4ème	Appartement	273	274	531		525			
093	U	A	4ème	Appartement	262	263	509		504			
094	U	A	4ème	Appartement	214	215	416		411			
095	U	A	4ème	Appartement	124	125	241		238			
096	U	B	4ème	Appartement	260	261		817		774		
097	U	B	4ème	Appartement	125	126		393		373		
098	U	B	4ème	Appartement	261	262		820		777		
099			-	Parking extérieur	6							
0100			-	Parking extérieur	6							
0101			-	Parking extérieur	6							
0102			-	Parking extérieur	6							

ARTICLE 10ème.- REGLEMENT.- PROVISION.- GARANTIE.-

Le règlement des frais et dépenses de l'ensemble immobilier se fera trimestriellement, les premiers des mois de janvier, avril, juillet et octobre, conformément aux nouvelles dispositions de la loi SRU concernant le règlement des charges de copropriété (L. N°65-557, 10 juillet 1965 art. 14-1 créé par L SRU art. 75.1). Le non respect de cette disposition entraînera des frais de recouvrement comme le prévoit la loi (L. N°65-557, 10 juillet 1965 art. 19-2 et 10-1 créé par L SRU art 81.2 et 81.1)

Le Syndic produira annuellement, dans le courant du premier trimestre, et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider de la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (réfection de la toiture par exemple). L'Assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui doit en être fait.

Les créances de toute nature du Syndic, à l'encontre de chaque copropriétaire, seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues aux articles 19 et 19.1 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée le 21 juillet 1994, complétée par l'article 81 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.

CHAPITRE - V -**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.- ASSEMBLES GENERALES.-****ARTICLE 11ème.- SYNDICAT.-**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice, tant en défendant qu'en demandant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n°65.557 du 10 juillet 1965. Il a pour dénomination :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence "PAVILLON DU LAC"

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fraction appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

Il ne commencera cependant à fonctionner qu'à compter de l'achèvement de l'ensemble immobilier et de la mise à disposition des différents lots le composant.

Son Siège est au domicile du Syndic ou à tout autre lieu désigné par lui.

ARTICLE 12ème.- ASSEMBLES GENERALES.- CONVOCATIONS.-

Dans une 1ère réunion, l'Assemblée nommera le Syndic et fixera le montant de sa rémunération. Par la suite les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, à défaut de quoi, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967 et au Décret 2004-479 du 27 mai 2004.

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 générale compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.

Ce dernier doit préciser chacune des questions qui seront soumises à la délibération de l'Assemblée. Les convocations pourront être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise s'effectuera dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour, tous les documents énumérés par l'article 11 du décret n° 67.223 modifié par Décret 2004-479 du 27 mai 2004 (article 7) portant règlement d'administration publique pour l'application de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

ARTICLE 13ème.- TENUE DES ASSEMBLEES.-

L'Assemblée Générale se réunit soit dans l'ensemble immobilier, soit au lieu fixé par la convocation.

Elle élit son président. Est élu, celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies au Chapitre IV du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter. Ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes ayant constitué une société, propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins qu'il ne participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et que tous ses mandats appartiennent à un même Syndicat secondaire.

ARTICLE 14ème.- MAJORITES.-

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises aux majorités prévues aux articles 24, 25, 25.1., 26, 26.1., 26.2 et 26.3 de la Loi du 10 juillet 1965, complétée par la loi 85.1470 du 31 décembre 1985, par la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000, par la loi 2003-590 du 03/07/2003 et par la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006.

CHAPITRE - VI -

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.- SYNDIC.-

ARTICLE 15ème.-

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au Chapitre V. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. La durée de ses fonctions ne doit pas excéder trois années. Il est rééligible.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

La rémunération du Syndic sera fixée par l'Assemblée Générale, et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, déplacements, etc...), seront également portés aux charges communes.

GESTIA, demeurant à PESSAC 33608 cedex, Parc de Canteranne, 20/24 Avenue de Canteranne, Bât. 3, 4^{ème} étage, remplira les fonctions de Syndic provisoire jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui le confirmera dans ses fonctions et, à défaut, nommera un Syndic titulaire.

Pendant la période transitoire, le Syndic provisoire aura la possibilité de se faire représenter par toute personne de son choix ; la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens sera allouée.

A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête d'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et les délibérations de l'Assemblée Générale ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, conformément à un contenu défini par décret ;
- d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à sa sauvegarde ;
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice ;
- de prendre toutes dispositions pour que les sinistres intervenant dans les parties communes générales et pour lesquels la garantie décennale du constructeur serait engagée, soient réglés dans l'intérêt des copropriétaires et ceci jusqu'à la conclusion de ce règlement ;
- d'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 et notamment, par les articles 18 et 19 de cette loi, complétée par les articles 28 à 39 du décret n° 65.223 portant règlement d'administration publique, et par l'article 78 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer ; cependant, lors de l'exécution de sa mission, il peut se faire représenter par l'un de ses préposés. L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'art. 25 de la Loi du 10/07/1965 peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, un administrateur provisoire pourra être désigné par une décision de justice.

Le Syndic prendra toutes dispositions pour que les lois ou décrets qui apporteraient des modifications au vécu, au fonctionnement et à l'économie de la copropriété et qui ne seraient pas pris en compte par le présent règlement, soient malgré tout appliqués, notamment pour ce qui concerne les relations entre propriétaires et locataires.

CHAPITRE - VII -

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 16ème.-

L'Assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, pourra désigner un Conseil Syndical composé de plusieurs copropriétaires dont elle précisera le nombre et les fonctions, et dont le mandat ne peut excéder trois années renouvelables.

Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23 -alinéa 1er- de la Loi du 10 juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du Conseil Syndical, sous réserve des dispositions de l'article 17 -alinéa 4- de la Loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires ; ils siègent au Conseil Syndical au fur et à mesure des vacances dans l'ordre du jour de leur élection, s'il y en a plusieurs et jusqu'à la date d'expiration du mandat des membres titulaires qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Il contrôle la gestion du Syndic et, sauf dans les cas d'extrême urgence, il donne avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

CHAPITRE - VIII -
RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

ARTICLE 17ème.-

L'ensemble immobilier devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies de solvabilité reconnue contre :

- 1) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces des parties communes.
- 2) La responsabilité civile pour les accidents du travail survenant à tout préposé salarié du syndic de la copropriété.
- 3) La responsabilité civile pour dommages causés à des tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation...). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.
- 4) Police dommages-ouvrages : conformément à la Loi n 78.12 du 4/01/78, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "dommages-ouvrages" est souscrite par le Maître d'Ouvrage dont les références sont fournies par le Syndic, lors de la première Assemblée Générale et que chaque copropriétaire voudra bien noter ci-dessous

Compagnie : _____

Police n° : _____

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'ensemble immobilier et assure la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes durant la garantie décennale.

Les copropriétaires feront leur affaire de l'actualisation des primes annuelles pour préserver la parité entre les sinistres et les remboursements.

Le Syndic est tenu de poursuivre et de maintenir cette assurance durant la garantie décennale.

Cette police peut faire l'objet d'une reconstitution de garantie après sinistre, décidée par l'Assemblée Générale à la majorité simple.

ARTICLE 18ème.-

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer, en ce qui concerne son propre lot, pour le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'ensemble immobilier, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le Syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées, par privilège, aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures à la dépense résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

CHAPITRE - IX-**AMELIORATIONS.- ADDITIONS.- SURELEVATION****ARTICLE 19ème.-**

Les améliorations, additions de locaux privés, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, ainsi que par l'article 38 – 1 de la loi 2003-699 2003-07-30 art. 20 JORF 31 juillet 2003, lequel est ainsi conçu :

"En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés"

CAP ARCHITECTURES, Architectes, demeurant 20/24 Avenue Canteranne à Pessac (33608), assurera les fonctions d'Architecte de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE - X -
RECONSTRUCTION.-

ARTICLE 20ème.-

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

" Article 38 :

"

"En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les lots "composent le bâtiment sinistré, peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la "reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

"

"Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire "si la majorité des propriétaires sinistrés la demande.

"

"Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages, sont tenus de "participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

"

" Article 39 :

"

"En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du "Chapitre IX sont applicables (article, 19 du présent règlement de copropriété).

"

" Article 40 :

"

"Les indemnités représentatives de l'ensemble immobilier détruit sont, sous réserve des droits des "créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction.

"

" Article 41 :

"

"Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état "le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation "de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

CHAPITRE - XI -**CONTESTATIONS.-****ARTICLE 21ème.-**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles, nées de l'application de la Loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges, dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi du 10 juillet 1965, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la Loi du 10 juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et des articles 46 à 62 du règlement d'administration publique du 17 mars 1967, seront réputées non écrites.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-cause, à titre particulier des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

CHAPITRE - XII -**DISPOSITIONS FINALES.-****ARTICLE 22ème.-**

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui en feront la suite, devront, conformément aux articles 4-33 et 35 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955, être publiés au Bureau des Hypothèques de BORDEAUX (33000) et déposés en l'Etude de Maître POIRAUD, Notaire à ARCACHON, 35 Bd du Général Leclerc.

ARTICLE 23ème.-

Les frais d'établissement du présent règlement et des plans seront payés par le propriétaire actuel de l'ensemble immobilier, au plus tard à la première vente, pour être ensuite répartis entre les acquéreurs, ces derniers restant solidaires du paiement.

ARTICLE 24ème.-

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui, faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'ensemble immobilier.

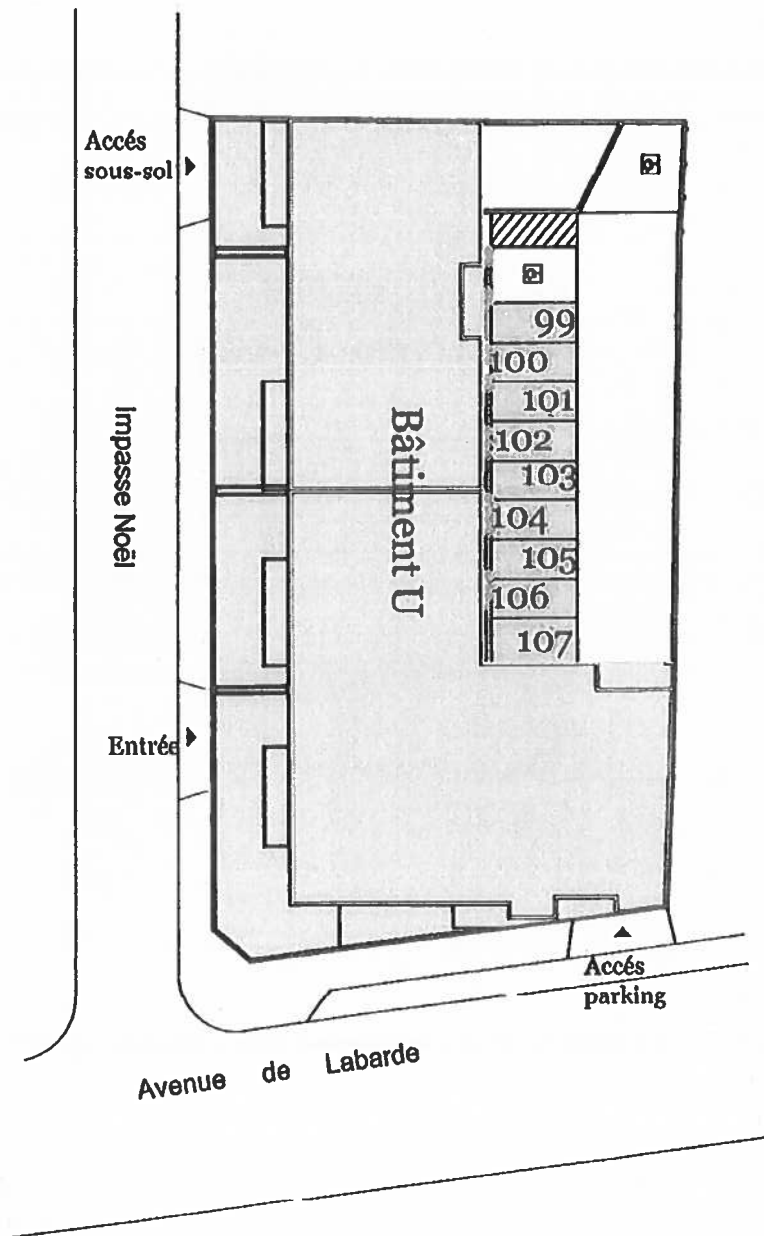
Fait à TALENCE, le 4 février 2010

Pour la SARL AURIGE :

Philippe LAFON
Géomètre Expert Foncier

Pavillon du Lac

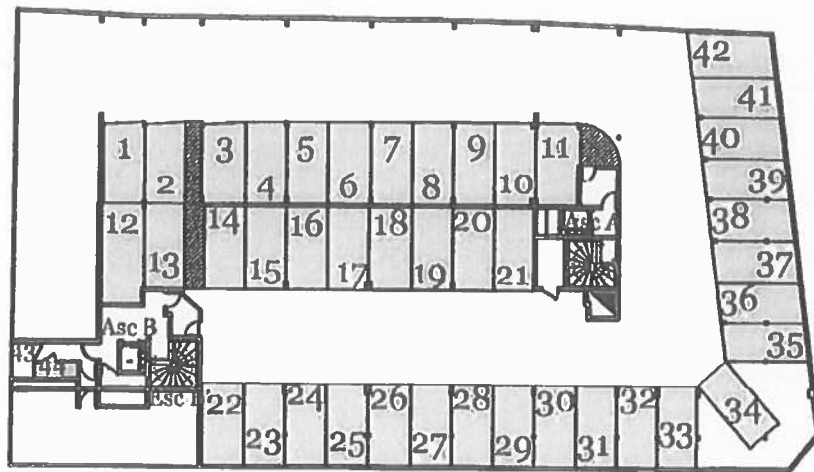
Plan de masse



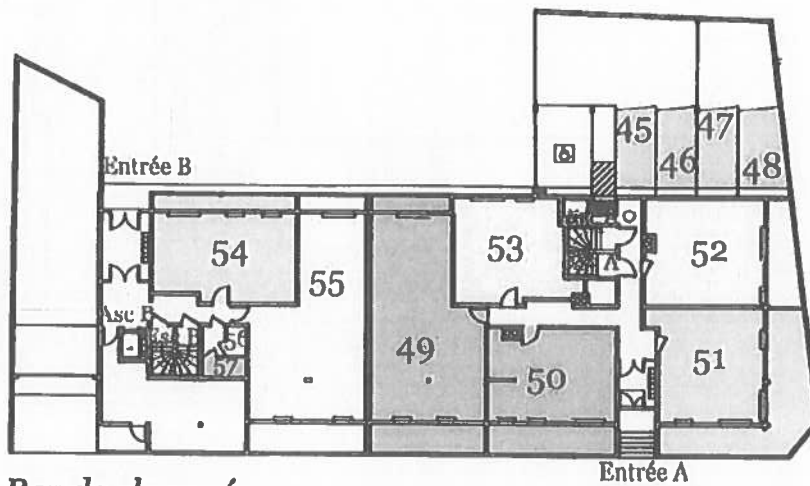
— Assiette de la copropriété

Pavillon du Lac

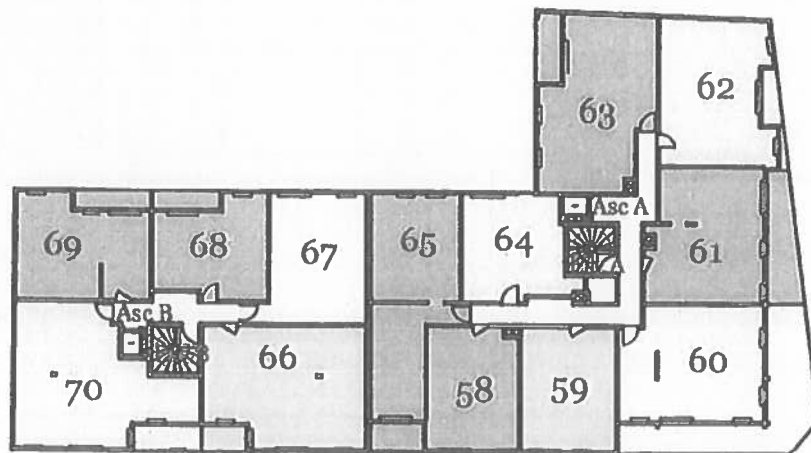
Bâtiment U



Sous - sol



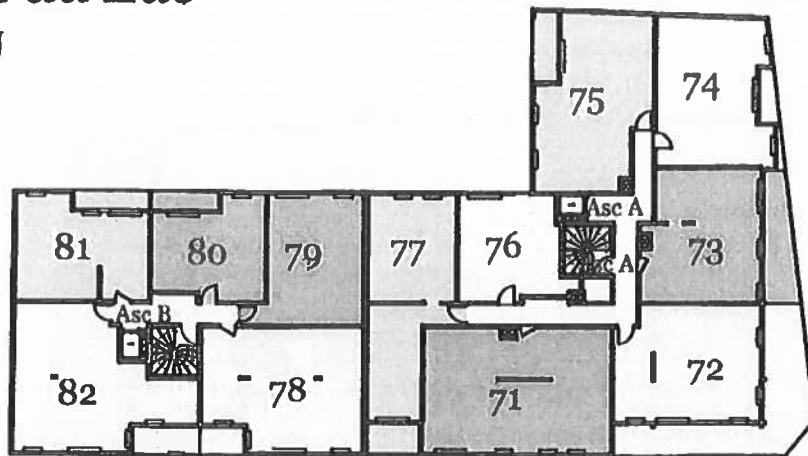
Rez de chaussée



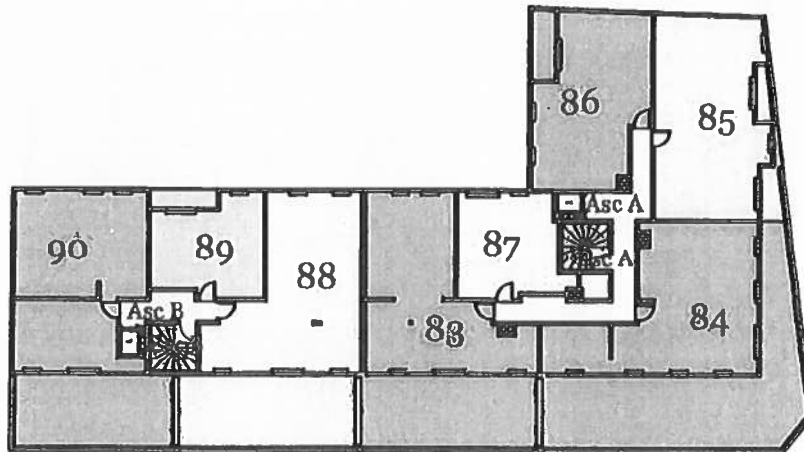
1er Etage

Pavillon du Lac

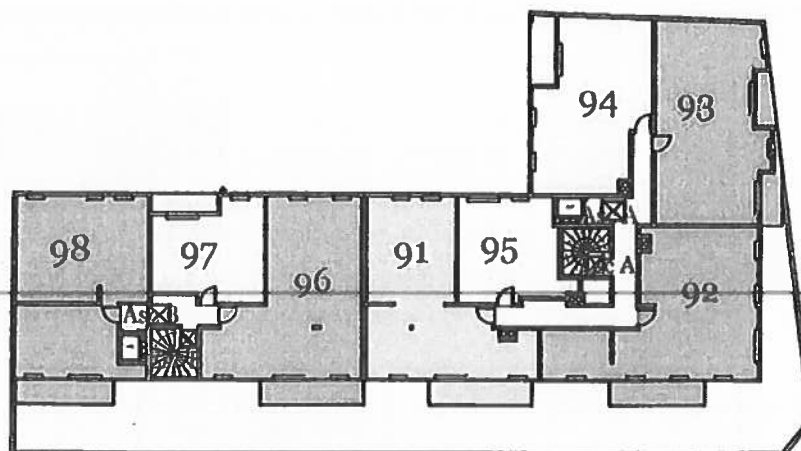
Bâtiment U



2ème Etage



3ème Etage



4ème Etage



Procès-Verbal

Assemblée Générale des copropriétaires

Immeuble :

**PAVILLON DU LAC
238 AVENUE DE LABARDE
33300 BORDEAUX**

MARDI 21 JUIN 2022

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 21 juin 2022**

**Syndicat des Copropriétaires
PAVILLON DU LAC**

A rappeler impérativement
N/Réf. : 10/AG24200

PESSAC, le 21 juin 2022

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21/06/2022
PAVILLON DU LAC
238 AVENUE DE LABARDE 33300 BORDEAUX**

L'an deux mille vingt-deux,
Le vingt et un juin à 18h00,
Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic PICHET IMMO. SERVICES par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 5 : DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 5.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (N+1)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+2)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Titre

RESOLUTION 8.1 : Élection de M. CHEVRY Patrick

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8.2 : Élection de M. CHEVRY Patrick - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8.3 : Élection de Sci SCI NG Guy & Noelle

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8.4 : Élection de Sci SCI NG Guy & Noelle - Deuxième vote à la majorité simple (article

24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8.5 : Élection de Mlle LE FUSTEC FLORIANE



Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales	
RESOLUTION 8.6 : Élection de Mlle LE FUSTEC FLORIANE - Deuxième vote à la majorité simple (article 24) Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✓
RESOLUTION 8.7 : Élection de M. NEAU GUILLAUME Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales	✗
RESOLUTION 8.8 : Élection de M. NEAU GUILLAUME - Deuxième vote à la majorité simple (article 24) Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	
RESOLUTION 8.9 : Élection de M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales	✗
RESOLUTION 8.10 : Élection de M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS - Deuxième vote à la majorité simple (article 24) Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✓
RESOLUTION 9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL Majorité : Titre	
RESOLUTION 10 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales	✗
RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24) Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	
RESOLUTION 11 : DISPENSE AU CONSEIL SYNDICAL DE MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales	✗
RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24) Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	
RESOLUTION 12 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION. Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales	
RESOLUTION 13 : INFORMATION DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE Majorité : Titre	
RESOLUTION 13.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✗
RESOLUTION 14 : REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE Majorité : Titre	
RESOLUTION 14.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✗
RESOLUTION 14.2 : MODALITE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✗
RESOLUTION 15 : TRAVAUX - MAJORITE SIMPLE Majorité : Titre	
RESOLUTION 15.1 : DECISION DE PRINCIPE Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	
RESOLUTION 15.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 1 - EUROPLUS Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	
RESOLUTION 15.3 : MODALITE DE REPARTITION Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✓

RESOLUTION 16 : CONTRAT DE PROTECTION JURIDIQUE (SET ASSURANCES)

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 16.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 1

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

X

RESOLUTION 16.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 2

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

X

RESOLUTION 16.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 3

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

X

RESOLUTION 17 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS 54 (Appartement) et 47 (Parking), propriété de M.MOESON MICKAEL, débiteur envers le syndical des copropriétaires pour le paiement des charges impayées. (LE DEBITEUR NE PARTICIPA PAS AU VOTE)Art.25 Majorité Absolue

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

X

RESOLUTION 17.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

✓

RESOLUTION 18 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 19 : INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT

Majorité : *SansVote*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

✓

M. NEAU GUILLAUME a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3387 / 3387 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

✓

M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS a été élu scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3387 / 3387 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

✓

M. PAQUET Eric a été élu secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3387 / 3387 tantièmes.

Après ouverture de la séance à : 18h36. le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	15 copropriétaire(s)	Représentant	3387 / 10020 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	4 copropriétaire(s)	Représentant	716 / 10020 tantièmes
Absent(s)	34 copropriétaire(s)	Représentant	6633 / 10020 tantièmes

Liste des absents

M. ARNOUX JULIEN (248), M/LE CARDINAUD Sylvie (205), M/M/LE CAVALIER/PEYRONNEAUD Alain (130), M. CRESTEY Max (235), M/ME DELCOUR Véronique (128), M/ME DELLA_CIOPPA Stefania (179), M. DEY Gaël (209), M./M/ME FEFER Ariel (252), M./M/ME FERREIRA/HARIVEL Michel (128), M. GANDELIN FREDERIC (274), M/M/LE GARNIER/BOSQ Amand (131), M. GOURLAOUEN ADRIEN (130), M. HADDAG Nacer (276), M/LE KLEIN Julie (273), M./M/ME LACHENY/FAVE PIERRE / CECILE (324), M/LE LI ZHU (308), M. MASSON Jérôme (131), M/LE MENDES DA SILVA FILIPA (196), M. MIDAHUEN Cesar (237), M. MOESON Mickaël (147), M. MOREL Thomas (278), M./M/ME MORIENNE Bruno (126), M. NSUKA LEMBE BROWN (161), M/ME PALAKARKINA Milena (323), SCI PAVILLON DU LAC (12), M./M/ME PERROTTE Cyril (312), M. PLESSIS XAVIER (161), M./M/ME POMMERAÏ Dany (193), M. SAAD Elie (124), M./M/ME SIRIEIX Didier (160), M./M/ME SOUICI Morad (143), M./M/ME TOURNIE Philippe (158), M. VEAUX Nils (218), M./M/ME VIDAL - JAUX CHRISTOPHER - CHRIST (123)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

Puis il dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès-verbaux.

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31 décembre 2021 selon le relevé général des dépenses ainsi que les annexes 1 à 5 (Loi SRU) conformes au décret du 14 Mars 2005 jointes à la convocation.

Par conséquent, les dépenses sont approuvées pour un montant total de charges à répartir de **53 102,98 € pour un budget de 60 513.00 € soit un solde créditeur de 7 410.82 €**.

Les pièces justificatives des charges, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont mises à la disposition des copropriétaires :

- En nos bureaux
- Sur demande des copropriétaires intéressés
- Durant toute la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il est porté à la connaissance des copropriétaires que les pièces justificatives des charges de copropriété ont été soumises à la vérification de vos représentants au conseil syndical en date du

*NOTA : Nous vous rappelons que si la copropriété perçoit des revenus au titre de la location de parties communes consentie à des tiers (surface de toiture pour l'implantation d'une antenne de téléphonie, caves, emplacements de stationnement, panneau publicitaire, etc ...), il vous appartient d'en déclarer le montant de votre quote-part en même temps que vos revenus d'activités sur votre déclaration annuelle de revenus.
Vous trouverez le montant correspondant sur l'état annuel des dépenses.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 3229 / 3229 tantièmes
S'est abstenu : 2 copropriétaire représentant 537 / 3387 tantièmes
SCI SCI NG Guy & Noelle (158) DE SEVERAC (379)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3229 / 3229 tantièmes.

RESOLUTION 5 : DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société PICHET IMMOBILIER SERVICES en qualité de mandataire du Syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat annexé à la convocation de la présente assemblée.

NB : Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, le syndic provisoire informe et rappelle à l'assemblée que la société PICHET IMMOBILIER SERVICES est affiliée à la société PROMOTION PICHET. En conséquence, le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES est nommé pour une durée de 12 mois*. Le contrat débute le **21/06/2021** pour se terminer le **30/06/2023**

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont donc ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation qu'elle accepte en l'état. Notamment, les honoraires pour la mission de gestion courante est fixée à :

9 102.50 € H.T

10 923.00 € T.T.C **

Dans le cadre de la mission confiée au syndic, l'assemblée générale prend également acte des dispositions de l'article 10-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et rappelle que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (notamment : Frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure),
- b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat joint à la convocation.

* Cf. Modalités du contrat joint à la convocation.

**Pour une période de 12mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 10020 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 5.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3387 / 3387 tantièmes.

RESOLUTION 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (N+1)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du 01/01/2022 au 31/12/2022 à la somme de 54 348,00 €.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les provisions appelées sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 3229 / 3229 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 158 / 3387 tantièmes
SCI SCI NG Guy & Noelle (158)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3229 / 3229 tantièmes.

RESOLUTION 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+2)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 54 348,00 €.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA : L'assemblée rappelle que ce budget N+2 pourra être modifié lors de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de N+1 (Cf. Résolution précédente) en fonction des dépenses réelles constatées.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 3229 / 3229 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 158 / 3387 tantièmes
SCI SCI NG Guy & Noelle (158)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3229 / 3229 tantièmes.

RESOLUTION 8 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Titre

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Patrick CHEVRY, Helene DE_SEVERAC, Benoit LONG, FLORIANE LE FUSTEC, Guilhem LONG, Guy & Noelle SCI NG

Appel à candidature, MMES DE SEVERAC et LONG indiquent quitter le conseil syndical et MM NEAU et RETZLAFF sont candidats

RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

- d'arrêter la composition suivante : « Conseil Syndical »

- de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic;

RESOLUTION 8.1 : Élection de M. CHEVRY Patrick

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



M. CHEVRY Patrick est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.2 : Élection de M. CHEVRY Patrick - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



M. CHEVRY Patrick est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3387 / 3387 tantièmes.

RESOLUTION 8.3 : Élection de Sci SCI NG Guy & Noelle

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Sci SCI NG Guy & Noelle est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.4 : Élection de Sci SCI NG Guy & Noelle - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Sci SCI NG Guy & Noelle est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3387 / 3387 tantièmes.

RESOLUTION 8.5 : Élection de Mlle LE FUSTEC FLORIANE

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Mlle LE FUSTEC FLORIANE est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.6 : Élection de Mlle LE FUSTEC FLORIANE - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*

Mlle LE FUSTEC FLORIANE est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3387 / 3387 tantièmes.

RESOLUTION 8.7 : Élection de M. NEAU GUILLAUME

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*

×

M. NEAU GUILLAUME est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.8 : Élection de M. NEAU GUILLAUME - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. NEAU GUILLAUME est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3387 / 3387 tantièmes.

RESOLUTION 8.9 : Élection de M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*

×

M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.10 : Élection de M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3387 / 3387 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3387 / 3387 tantièmes.

RESOLUTION 9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Titre

SANS OBJET dans la mesure où le conseil syndical a été élu en résolution précédente

RESOLUTION 10 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



Conformément à l'article 21 – alinéa 2 – de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires autorise le Conseil Syndical à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant maximum 1 500.00 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 3190 / 10020 tantièmes

M. ANTHENOR AXEL (222), MME CHARRIER Dominique (200), M. CHEVRY Patrick (236), MME DE_SEVERAC Helene (379), M./MME DUPONT Cyrille (252), M. GOSCINIAK Christian (125), MME LE FUSTEC FLORIANE (238), M./MME LONG Guilhem (230), MME MARTIN JENNIFER (242), MME MAUBOURGUET SARA (279), M./MME MOINDROT Michel (226), M. NEAU GUILLAUME (267), M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS (136), SCI SCI NG Guy & Noelle (158)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 10020 tantièmes (Vote par correspondance)

M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3190 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 3190 / 3190 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3190 / 3190 tantièmes.

RESOLUTION 11 : DISPENSE AU CONSEIL SYNDICAL DE MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



HISTORIQUE :

Conformément aux dispositions en vigueur, le conseil syndical effectue une mise en concurrence du contrat de syndic, tous les ans, avant l'assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur la désignation du syndic.

Le conseil syndical peut être exonéré de cette obligation s'il le souhaite. Le cas échéant, cette question est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

IMPORTANT : En cas de dispense, le conseil syndical, ainsi que tout copropriétaire, reste à tout moment libre de solliciter une mise en concurrence du contrat de syndic.

RESOLUTION :

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté d'y déroger, décide, à la demande du conseil syndical, que celui-ci est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2829 / 10020 tantièmes
M. ANTHENOR AXEL (222), MME CHARRIER Dominique (200), MME DE_SEVERAC Helene (379), M./MME DUPONT Cyrille (252), Mlle LE FUSTEC FLORIANE (238), M./MME LONG Guilhem (230), MME MARTIN JENNIFER (242), MME MAUBOURGUET SARA (279), M./MME MOINDROT Michel (226), M. NEAU GUILLAUME (267), M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS (136), SCI SCI NG Guy & Noelle (158)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 361 / 10020 tantièmes
M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAC Christian (125)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 10020 tantièmes (Vote par correspondance)
M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 2829 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes générales*

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2829 / 2829 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2829 / 2829 tantièmes.

RESOLUTION 12 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION.

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes générales*

Exposé du syndic

Présentation de la solution POWIMO

RESOLUTION

Après avoir entendu la présentation par le syndic, puis délibéré, l'assemblée générale décide :

*d'autoriser la tenue et la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales dans le cadre des dispositions de l'article 17-1A de la loi du 10 Juillet 1965 modifié et aux articles 13-1 et 2 du Décret du 17 Mars 1967.

*dans ce cadre, retient la solution POWIMO intégrée SANS FRAIS dans l'outil de gestion du syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES qui permet l'accès, la tenue, et la retransmission continue simultanée de l'assemblée générale.

Le copropriétaire souhaitant participer à distance devra prévenir le syndic au moins 3 jours avant la date de l'assemblée générale afin de recevoir ses codes d'accès et lui permettre la connexion à l'AG Audio Visio par leur espace client.

PREALABLE A L'ACCES A L'ESPACE CLIENT (IMPORTANT): Chaque participant s'engage à transmettre au syndic une adresse mail et numéro de téléphone portable permettant de se connecter.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 3190 / 3190 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)
M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3190 / 3190 tantièmes.

RESOLUTION 13 : INFORMATION DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE

Majorité : *Titre*

HISTORIQUE:

Exposé du syndic

A/ Depuis le 1er Janvier 2017: Sur interrogation du syndic (PICHET ADB) en Assemblée générale annuelle, vous devez vous prononcer en votre qualité de copropriétaires sur le souhait de faire établir un Diagnostic Global (DTG) (Cf. ART 58 Loi ALUR 27.03.2014_Art. L731-1 et L 731-2 Code de la Construction)

B/ Depuis 2021: Dispositions Loi CLIMAT ET RESILIENCE : Renforcement du Diagnostic Performance Energétique en cas de location ou de vente avec incitation à l'amélioration énergétique. Le DTG intègre un volet Diagnostic Performance Energétique.

C/ Par conséquent : Nécessité pour votre copropriété d'intégrer un parcours de rénovation énergétique en plusieurs phases :

1. Vote en AG sur la question de réalisation du DTG (Objet des présentes)
2. Si Vote favorable du DTG et si ce dernier fait apparaître des travaux nécessaires dans les 10ans à venir: Présentation lors d'une prochaine AG et Vote Projet de Plan Pluriannuel Travaux (Consultation et choix du prestataire à voter en AG) et si votre immeuble >15ans
3. Présentation, adoption du Projet Plan Pluriannuel Travaux avec pris en compte de l'angle architectural, technique et économique par un Maître d'Oeuvre (MOE) à voter en AG - Si refus: Remise à l'ordre du jour de la prochaine AG annuelle et bis repetita*
4. Suivi, réalisation des travaux selon Plan Pluriannuel Travaux : Vote au fur et à mesure, Exécution des travaux avec MOE _ Suivi des dossiers de financement par une Assistance Maîtrise d'ouvrage (AMO)_Mention des travaux prescrits selon P.PT adopté au CARNET ENTRETIEN
5. Bilan et Suivi d'exploitation: Bilan des consommations post travaux _ Suivi de l'exploitation des installations

D/ *En amont de l'étape 3 : ANTICIPATION des aides mobilisables pour le financement partiel ou non des travaux de rénovation Energétiques : Nationales (CEE, ANAH, MaPrimeRenov, Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique,...) Locales (selon les communes et/ou les régions (exonérations, aides régionales, etc...))

IMPORTANT : Obligation progressive à compter du 01/01/2024 du DPE COLLECTIF (pour les copropriétés dont la date de dépôt du Permis de Construire < au 1er JANVIER 2013)

RESOLUTION 13.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



RESOLUTION :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte des informations transmises :

Résultat du vote :

Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 519 / 3190 tantièmes
M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125), SCI SCI NG Guy & Noelle (158)
Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 2671 / 3190 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)
M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 2671 / 3190 tantièmes.

RESOLUTION 14 : REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE

Majorité : *Titre*

HISTORIQUE:

Exposé du syndic

A/ Depuis le 1er Janvier 2017: Sur interrogation du syndic (PICHET ADB) en Assemblée générale annuelle, vous devez vous prononcer en votre qualité de copropriétaires sur le souhait de faire établir un Diagnostic Global (DTG) (Cf. ART 58 Loi ALUR 27.03.2014_Art. L731-1 et L 731-2 Code de la Construction)

B/ Depuis 2021: Dispositions Loi CLIMAT ET RESILIENCE : Renforcement du Diagnostic Performance Energétique en cas de location ou de vente avec incitation à l'amélioration énergétique. Le DTG intègre un volet Diagnostic Performance Energétique.

C/ Par conséquent : Nécessité pour votre copropriété d'intégrer un parcours de rénovation énergétique en plusieurs phases :

1. Vote en AG sur la question de réalisation du DTG (Objet des présentes)
2. Si Vote favorable du DTG et si ce dernier fait apparaître des travaux nécessaires dans les 10ans à venir: Présentation lors d'une prochaine AG et Vote Projet de Plan Pluriannuel Travaux (Consultation et choix du prestataire à voter en AG) et si votre immeuble >15ans
3. Présentation, adoption du Projet Plan Pluriannuel Travaux avec pris en compte de l'angle architectural, technique et économique par un Maître d'Oeuvre (MOE) à voter en AG - Si refus: Remise à l'ordre du jour de la prochaine AG annuelle et bis repetita*
4. Suivi, réalisation des travaux selon Plan Pluriannuel Travaux : Vote au fur et à mesure, Exécution des travaux avec MOE _ Suivi des dossiers de financement par une Assistance Maîtrise d'ouvrage (AMO)_Mention des travaux prescrits selon P.PT adopté au CARNET ENTRETIEN
5. Bilan et Suivi d'exploitation: Bilan des consommations post travaux _ Suivi de l'exploitation des installations

D/ *En amont de l'étape 3 : ANTICIPATION des aides mobilisables pour le financement partiel ou non des travaux de rénovation Energétiques : Nationales (CEE, ANAH, MaPrimeRenov, Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique,...) Locales (selon les communes et/ou les régions (exonérations, aides régionales, etc...)

IMPORTANT : Obligation progressive à compter du 01/01/2024 du DPE COLLECTIF (pour les copropriétés dont la date de dépôt du Permis de Construire < au 1er JANVIER 2013).

RESOLUTION 14.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte des informations transmises et après consultation des copropriétaires réunis, décide de :

- **REALISER** un Diagnostic Technique Global de la copropriété (incluant le volet DPE).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 519 / 3190 tantièmes
M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125), SCI SCI NG Guy & Noelle (158)
Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 2671 / 3190 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)
M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 2671 / 3190 tantièmes.

RESOLUTION 14.2 : MODALITE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



RESOLUTION

L'assemblée générale, *rappelant la décision prise de procéder à la réalisation d'un Diagnostic Technique Global, et prenant acte du caractère obligatoire de ce document à réaliser si l'immeuble à plus de 10 ans ou en état d'insalubrité*, examine et soumet au vote les propositions suivantes :

- ELANSYM / APAVE : 1800.00 €
- SOCOTEC : 2 112.00 €

Et décide d'adopter :

- la proposition présentée par l'entreprise ELANSYM / APAVE prévue pour un montant de 1800.00 € T.T.C

*Démarrage des travaux prévu à la date du : 15/07/2022

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

- **CHARGES COMMUNES GENERALES**

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
15/07/2022	100 %

Résultat du vote :

- Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 519 / 3190 tantièmes
M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125), SCI SCI NG Guy & Noelle (158)
- Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 2671 / 3190 tantièmes
- Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)
M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 2671 / 3190 tantièmes.

RESOLUTION 15 : TRAVAUX - MAJORITE SIMPLE

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 15.1 : DECISION DE PRINCIPE

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants :

TRAVAUX ETANCHEITE -TERRASSE LOGEMENT DU 309

Résultat du vote :

- Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 3065 / 3065 tantièmes
- S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 125 / 3387 tantièmes
M. GOSCINIAK Christian (125)
- Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)
M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3065 / 3065 tantièmes.

RESOLUTION 15.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 1 - EUROPLUS

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise **EUROPLUS** prévue pour un montant de **9 575.69 € T.T.C** avec un démarrage des travaux prévu à la date du 15/07/2022

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2829 / 2829 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 361 / 3387 tantièmes

M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)

M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2829 / 2829 tantièmes.

RESOLUTION 15.3 : MODALITE DE REPARTITION

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la clé

- CHARGES COMMUNES GENERALES

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
01/07/2022	100 %

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2829 / 2829 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 361 / 3387 tantièmes

M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)

M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2829 / 2829 tantièmes.

RESOLUTION 16 : CONTRAT DE PROTECTION JURIDIQUE (SET ASSURANCES)

Majorité : Titre

Exposé du syndic

Un appel d'offres est réalisé auprès de plusieurs compagnies d'assurance par le courtier SET ASSURANCE

* :

*Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, le syndic informe l'assemblée que SET ASSURANCES est affiliée au groupe PICHET.
Les principales caractéristiques du (ou des) contrat(s) d'assurance présenté(s) sont détaillées et jointes à la convocation de l'assemblée.

RESOLUTION 16.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 1

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



ENTREPRISE CONSULTEE	MONTANT TTC
CFDP	344.04 €

RESOLUTION :

Par conséquent, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat présenté :

- prend acte des informations transmises par le syndic
- est informée par le syndic de ses liens juridiques et capitalistiques avec la société PICHET ASSURANCES (actionnaire commun).

En vertu de quoi le syndicat des copropriétaires :

- décide de souscrire le contrat de **PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE** auprès de la compagnie pour un montant de € TTC et pour une durée d'un an reconductible par tacite reconduction.
- mandate le syndic en conséquence
- Cette dépense est inscrite au budget prévisionnel.

Résultat du vote :

- A voté pour : 1 copropriétaire représentant 158 / 2829 tantièmes
SCI SCI NG Guy & Noelle (158)
- Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 2671 / 2829 tantièmes
- Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 361 / 3387 tantièmes
M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125)
- Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)
M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 2671 / 2829 tantièmes.

RESOLUTION 16.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 2

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



ENTREPRISE CONSULTEE	MONTANT TTC
COVEA	401.38 €

RESOLUTION :

Par conséquent, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat présenté :

- prend acte des informations transmises par le syndic
- est informée par le syndic de ses liens juridiques et capitalistiques avec la société PICHET ASSURANCES (actionnaire commun).

En vertu de quoi le syndicat des copropriétaires :

- décide de souscrire le contrat de **PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE** auprès de la compagnie pour un montant de € TTC et pour une durée d'un an reconductible par tacite reconduction.
- mandate le syndic en conséquence
- Cette dépense est inscrite au budget prévision

Résultat du vote :

- Ont voté contre : 12 copropriétaires représentant 2829 / 2829 tantièmes
- Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 361 / 3387 tantièmes

M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125)
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)
M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2829 / 2829 tantièmes.

RESOLUTION 16.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 3

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION :

Par conséquent, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat présenté :

- prend acte des informations transmises par le syndic
- est informée par le syndic de ses liens juridiques et capitalistiques avec la société PICHET ASSURANCES (actionnaire commun).

En vertu de quoi le syndicat des copropriétaires :

- décide de souscrire le contrat de **PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE** auprès de la compagnie CFDP pour un montant de **344.04 € TTC** et pour une durée d'un an reconductible par tacite reconduction.
- mandate le syndic en conséquence
- Cette dépense est inscrite au budget prévision

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 158 / 2829 tantièmes
SCI SCI NG Guy & Noelle (158)

Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 2671 / 2829 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 361 / 3387 tantièmes

M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)

M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 2671 / 2829 tantièmes.

RESOLUTION 17 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS 54 (Appartement) et 47 (Parking), propriété de M.MOESON MICKAEL, débiteur envers le syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges impayées. (LE DEBITEUR NE PARTICIPA PAS AU VOTE) Art.25 Majorité Absolue



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- Habilité le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de **Monsieur et Madame MOESON**, en vue de mettre en vente judiciairement les lots **139 et 8** lui appartenant dans l'immeuble sis **PAVILLON DU LAC**.
-
- Décide que la mise à prix des lots **139 et 8** appartenant à **M.MICKAEL MOESON** dans l'immeuble sis **PAVILLON DU LAC** est fixée à la somme de **10 581.87 € TTC** (**9 201.63 € + 15 %**), l'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office et devra s'acquitter du prix de vente, des droits d'enregistrements et des frais de mutation.
- Le montant des sommes estimées définitivement perdues au sens du compte 491 « copropriétaires » de l'état financier du syndicat des copropriétaires, tel qu'entendu par le décret du 14 mars 2005 complété par l'arrêté du 14 mars 2005, et **Monsieur MICKAEL MOESON** s'élève à **9 201.63 €**

Cette somme sera répartie en charges communes générales entre tous les copropriétaires.

Une fois la procédure clôturée, il sera établi un décompte définitif qui est susceptible de modifier cette somme.

La mise en oeuvre de la procédure en saisie immobilière ne sera engagée qu'à défaut du respect de l'échéancier de paiement à M.MOESON ou à défaut de provisions bancaires suffisantes pour honorer les règlements de l'échéancier accordé pour solder la créance du syndicat.

Dates d'exigibilité	Montant ou %
01/07/2022	20%
01/08/2022	20%
01/09/2022	20%
01/10/2022	40%

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 3262 / 10020 tantièmes
M. ANTHENOR AXEL (222), MME CHARRIER Dominique (200), M. CHEVRY Patrick (236), MME DE_SEVERAC Helene (379), M./MME DUPONT Cyrille (252), M. JOLLY Alexandre (197), MME LE FUSTEC FLORIANE (238), M./MME LONG Guilhem (230), MME MARTIN JENNIFER (242), MME MAUBOURGUET SARA (279), M./MME MOINDROT Michel (226), M. NEAU GUILLAUME (267), M. RETZLAFF YASNIKOWSKI NICOLAS (136), SCI SCI NG Guy & Noelle (158)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 125 / 10020 tantièmes
M. GOSCINIAK Christian (125)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3262 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.
L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 17.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 3262 / 3262 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3262 / 3262 tantièmes.

RESOLUTION 18 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE

- Problème d'occupation avec les locataires du logement B006 : voir avec les services sociaux si une action est possible pour reloger ces personnes (faire une information préoccupante par exemple) ou faire pression pour leur faire changer de comportement, sachant que les autres occupants doivent faire des plaintes contre eux quand nécessaire afin de constituer un dossier « solide » qui pourrait permettre une éventuelle procédure de non renouvellement de bail
- Projet de pose de cornières dans les angles des murs des couloirs (pour protection) : des copropriétaires occupants se proposent de faire ce travail (la copropriété remboursera l'achat du matériel nécessaire)

RESOLUTION 19 : INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT

Majorité : SansVote

INFORMATION : DEMATERIALISATION ET ACCES AUX DOCUMENTS DE VOTRE COPROPRIETE SUR



En votre qualité de copropriétaire et/ou propriétaire géré PIMS ADB, vous bénéficiez d'un accès gratuit à l'espace client qui vous est dédié et qui regroupe les documents relatifs à votre copropriété (Règlement de copropriété, contrat, convocation, procès verbal...).

Par conséquent, n'hésitez pas à vous connecter sur votre compte client en ligne via <http://www.pichet.fr>. Vos documents y sont disponibles à tout moment.

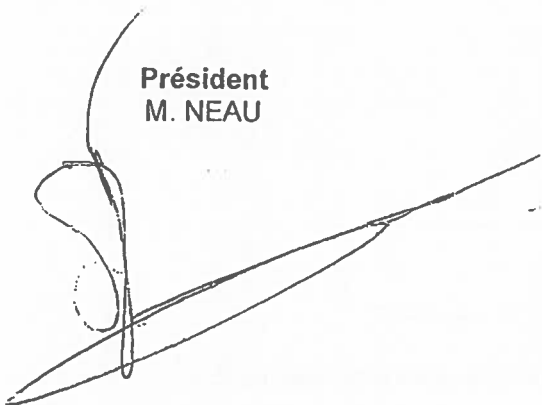
IMPORTANT : Pour votre 1^{ère} connexion : vous devez nous avoir communiqué préalablement votre adresse courriel. Votre identifiant est indiqué sur votre document « Appel de fonds ». Pour créer votre mot de passe : cliquez sur « j'ai oublié mon mot de passe » pour vous faire adresser un « mot de passe » provisoire et créer ensuite votre « mot de passe » définitif en suivant les instructions.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 20h00.

Président
M. NEAU

Secrétaire
M. PAQUET

Scrutateur n°1
M. RETZLAFF YASNIKOWSKI



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, reçoivent notification desdites décisions, par pli recommandé AR.

RAPPEL : Article 42 Loi 65 modifiée

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

IMPORTANT : Conformément aux dispositions de l'article 32-1 Nouveau Code de procédure civile : Le montant de l'amende civile redevable pour celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale peut s'élever jusqu'à la somme de 10 000€ maximum, sans préjudice des dommages intérêts qui lui seraient réclamés.

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

ERRATUM
PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE DU 21/06/2022
PAVILLON DU LAC

Madame, Monsieur,

A la suite de la notification du présent Procès-verbal, et sur signalement, le présent erratum établi sur 2 pages est ainsi rédigé et demeurera annexé en suite de la dernière page du Procès-verbal de ladite Assemblée Générale.

Est ainsi apportée la correction suivante à la seule résolution concernée :

RESOLUTION 15 : TRAVAUX - MAJORITE SIMPLE

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 15.1 : DECISION DE PRINCIPE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants :

TRAVAUX ETANCHEITE - TERRASSE DU LOGEMENT 308

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 3065 / 3065 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 125 / 3387 tantièmes

M. GOSCINIAK Christian (125)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)

M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3065 / 3065 tantièmes.

RESOLUTION 15.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 1 - EUROPLUS

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise EUROPLUS prévue pour un montant de 9 575.69 € T.T.C avec un démarrage des travaux prévu à la date du 15/07/2022

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2829 / 2829 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 361 / 3387 tantièmes

M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)
M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2829 / 2829 tantièmes.

RESOLUTION 15.3 : MODALITE DE REPARTITION

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la clé

- CHARGES COMMUNES GENERALES

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
01/07/2022	100 %

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2829 / 2829 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 361 / 3387 tantièmes

M. CHEVRY Patrick (236), M. GOSCINIAK Christian (125)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 197 / 3387 tantièmes (Vote par correspondance)

M. JOLLY Alexandre (197)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2829 / 2829 tantièmes.

Document certifié sincère et véritable, le 14/09/2022

Le Secrétaire de Séance

PICHET IMMOBILIER SERVICES

20-24 avenue de Canterane

33608 PESSAC Cedex

Tel. : 05 57 26 01 55

Fax : 05 57 26 01 51

N° SIREN : 432 296 234 - N° APE : 6832A

