

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Du Groupe d'Immeubles

Dénommé : "RESIDENCE NATURA"

Situé à LE HAILLAN (Gironde)

5, 7, 9, rue de la Morandière et chemin de Meycat

-SOMMAIRE -

PREMIERE PARTIE – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES.....	2
<i>CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT.....</i>	<i>2</i>
<i>CHAPITRE II – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE - ORIGINE DE PROPRIETE - PERMIS DE CONSTRUIRE - SERVITUDES - CONVENTIONS PARTICULIERES.....</i>	<i>3</i>
DEUXIEME PARTIE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.....	9
TABLEAU RECAPITULATIF.....	22
TROISIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE	25
TITRE I - PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES - PARTIES MITOYENNES	25
<i>CHAPITRE I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES.....</i>	<i>25</i>
<i>CHAPITRE II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.....</i>	<i>28</i>
<i>CHAPITRE III - DEFINITION DES PARTIES MITOYENNES.....</i>	<i>29</i>
TITRE II - CONDITIONS D'USAGE DU GROUPE D'IMMEUBLES.....	29
<i>CHAPITRE I - DESTINATION DU GROUPE D'IMMEUBLES.....</i>	<i>29</i>
<i>CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES.....</i>	<i>29</i>
<i>CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES – INTERDICTION DE FUMER.....</i>	<i>34</i>
TITRE III - CHARGES COMMUNES DU GROUPE D'IMMEUBLES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES..	36
<i>CHAPITRE I - CHARGES GENERALES.....</i>	<i>36</i>
<i>CHAPITRE II - CHARGES SPECIALES AU "BATIMENT PARKINGS"</i>	<i>37</i>
<i>CHAPITRE III - CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT "A" et "B".....</i>	<i>38</i>
<i>CHAPITRE IV - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS.....</i>	<i>39</i>
<i>CHAPITRE V – REGLEMENT DES CHARGES- PROVISIONS - GARANTIES.....</i>	<i>44</i>
TITRE IV - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS	46
<i>CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS.....</i>	<i>46</i>
<i>CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE</i>	<i>46</i>
<i>CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT.....</i>	<i>49</i>
<i>CHAPITRE IV - HYPOTHEQUE.....</i>	<i>49</i>
<i>CHAPITRE V - LOCATIONS.....</i>	<i>50</i>
<i>CHAPITRE VI - MODIFICATIONS DES LOTS.....</i>	<i>50</i>
TITRE V - ADMINISTRATION DU GROUPE D'IMMEUBLES.....	51
<i>CHAPITRE 1er - SYNDICAT.....</i>	<i>51</i>
<i>CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES.....</i>	<i>51</i>
<i>CHAPITRE III - SYNDIC.....</i>	<i>58</i>
<i>CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL.....</i>	<i>62</i>
<i>CHAPITRE V - ASSURANCES.....</i>	<i>63</i>
<i>CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS.....</i>	<i>65</i>
TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES.....	67

ANNEXES :

- TABLEAUX DE REPARTITION DES CHARGES
- PLANS
- Contrat type Intratone

PREMIERE PARTIE – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1 : Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65.557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, du décret numéro 67.223 du 17 mars 1967, et des textes subséquents notamment la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et son décret n° 86-768 du 9 juin 1986 et la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 et son décret n° 95-162 du 15 février 1995, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005, le décret n° 2007-285 du 1^{er} mars 2007, la loi n° 2009-258 du 5 mars 2009, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 et le décret n° 2010-391 du 20 avril 2010, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, la loi n° 2011-267 du 14 mars 2011, la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 et le décret n° 2012-475 du 12 avril 2012 aux fins de régir la copropriété du Groupe d'Immeubles situé à LE HAILLAN (Gironde) 5, 7, 9, rue de la Morandière et chemin de Meycat, dénommé : "RESIDENCE NATURA".

Il a pour but :

1 - d'établir la désignation du "Groupe d'Immeubles";

2 - de déterminer les parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires, ou de certains d'entre eux, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3 - de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires, tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;

4 - d'organiser l'administration du Groupe d'Immeubles ;

5 - de préciser les conditions d'amélioration du Groupe d'Immeubles, de son assurance, de sa reconstruction éventuelle, ainsi que les règles applicables en matière de litige et de contestation.

Les dispositions de ce règlement et les modifications régulières qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque du Groupe d'Immeubles, leurs ayants-droit ou ayants-cause.

Elles feront la Loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant le Groupe d'Immeubles appartiendront à au moins deux personnes différentes et qu'un bâtiment sera achevé.

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, conformément à l'article 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et au présent règlement.

**CHAPITRE II – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE - ORIGINE DE PROPRIETE -
PERMIS DE CONSTRUIRE - SERVITUDES - CONVENTIONS PARTICULIERES**

I - DESIGNATION DU GROUPE D'IMMEUBLES

ARTICLE 2 - 1 : Le présent règlement de copropriété s'applique à un Groupe d'Immeubles en cours de construction sur un terrain situé à LE HAILLAN (Gironde), 5, 7 et 9, rue de la Morandière et chemin de Meycat, figurant au cadastre de ladite commune, sous les relations cadastrales suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AP	217	5, rue de la Morandière	05 a 23 ca
AP	219	7, rue de la Morandière	08 a 94 ca
AP	221	9, rue de la Morandière	18 a 83 ca
CONTENANCE TOTALE			33 a 00 ca

Le Groupe d'Immeubles comprendra lors de son achèvement deux bâtiments collectifs dénommés respectivement "BATIMENT A" et "BATIMENT B" et un "BATIMENT PARKINGS" situé sous les bâtiments "A" et "B".

Préalablement à la désignation des bâtiments qui va suivre, il est ici précisé :

En raison de la déclivité du terrain du sud-est vers le nord-ouest, il est précisé pour une meilleure compréhension:

- que le sous-sol est en réalité un sous-sol semi-enterré qui se trouve être au niveau de la rue, côté chemin de Meycat et en sous-sol enterré côté rue de la Morandière
- que les appartements situés au rez-de-chaussée sur le plan, côté chemin Meycat, se trouvent en réalité être un premier étage.
- que les appartements situés au 1^{er} étage sur le plan, côté chemin Meycat, se trouvent en réalité être un deuxième étage.
- que les appartements situés au 2^{ème} étage sur le plan, côté chemin Meycat, se trouvent en réalité être un troisième étage.
- que les appartements situés au 3^{ème} étage sur le plan, côté chemin Meycat, se trouvent en réalité être un quatrième étage.

Les acquéreurs des lots ci-après créés, reconnaissent avoir été informé de ces particularités et également d'avoir pris connaissance des deux plans coupes ci-annexés permettant une meilleure compréhension de cette déclivité.

- Que le terme "INFRASTRUCTURE" ci-après utilisé au cours du présent acte correspond aux "ouvrages de base" (fondations, murs, poteaux, dalles) situés dans le sous-sol des BATIMENTS "A" et "B" et dans le sous-sol de la partie se trouvant entre ces bâtiments, sous les terrasses et le parvis central où se trouve le "BATIMENT PARKINGS" c'est-à-dire sous la cote NGF 32,30 correspondant au-dessous de la dalle de circulation dans ledit sous-sol, y compris ladite dalle située entre les cotes NGF 32,30 et 32,50, entre ladite dalle et la cote NGF 35,23 correspondant au-dessous de la dalle de couverture de "L'INFRASTRUCTURE", y compris celle-ci, située entre les cotes NGF 35,23 et 35,46.

- Et que ces "ouvrages de base" situés dans "L'INFRASTRUCTURE" servent non seulement aux BATIMENTS "A" et "B" situés au-dessus de la dalle la couvrant mais également au "BATIMENT PARKINGS" situé dans ladite "INFRASTRUCTURE".

La désignation de ces bâtiments est la suivante :

1°) "BATIMENT PARKINGS"

Ce bâtiment, situé dans le sous-sol semi enterré, au-dessous des bâtiments "A" et "B", et au-dessous de la partie se trouvant entre ces bâtiments à usage de circulation piétonne, c'est-à-dire dans "L'INFRASTRUCTURE", sera composé d'une rampe d'accès avec portail, circulation, sas et ascenseur desservant tous les niveaux, deux locaux vélos, deux locaux poubelles dont l'un accessible depuis l'extérieur, cinquante six parkings privatifs dont quatre parkings doubles et quarante huit parkings simples.

Préalablement, il est précisé que les bâtiments "A" et "B" sont reliés entre eux par une passerelle à chaque niveau à partir du 1^{er} étage permettant d'accéder au bâtiment "A" depuis le bâtiment "B" dans lequel se trouvent l'ascenseur desservant le sous-sol et les étages et la cage d'escalier desservant les étages.

2°) "BATIMENT A"

Ce bâtiment sera composé d'un rez-de-chaussée surélevé, côté chemin de Meycat et de trois étages. Il est situé au-dessus du "BATIMENT PARKINGS" et comprendra lors de son achèvement, savoir :

- Au rez-de-chaussée : circulation, gaines techniques et six appartements dont deux T2 et quatre T3.
- Au 1er étage : circulation, gaines techniques et six appartements dont deux T2 et quatre T3.
- Au 2ème étage : circulation, gaines techniques et six appartements dont deux T2 et quatre T3.
- Au 3ème étage : circulation, gaines techniques et quatre appartements dont deux T2 et deux T3.
- Toiture au-dessus.

3°) "BATIMENT B "

Ce bâtiment sera composé d'un rez-de-chaussée surélevé, côté chemin de Meycat et de trois étages. Il est situé au-dessus du "BATIMENT PARKINGS" et comprendra lors de son achèvement, savoir :

- Au rez-de-chaussée : sas et ascenseur desservant le sous-sol et les étages, cage d'escalier desservant les étages, gaines techniques, local vélos, local télécom, local ménage, l'ensemble commun au groupe d'immeubles, circulation et six appartements dont quatre T2, un T3 et un T4
- Au 1er étage : sas et ascenseur, cage d'escalier, circulation, gaines techniques et six appartements dont trois T2, un T3 et deux T4.
- Au 2ème étage : sas et ascenseur, cage d'escalier, circulation, gaines techniques et six appartements dont trois T2, un T3 et deux T4.
- Au 3ème étage : sas et ascenseur, cage d'escalier, circulation, gaines techniques et quatre appartements dont trois T2 et un T3.
- Toiture.

Le surplus du terrain sera aménagé en voie d'accès véhicules, piétonniers, escalier extérieur desservant le rez-de-chaussée côté chemin de Meycat, aire de présentation des containers, espaces verts communs et deux abris vélos accolés l'un au bâtiment "A" et l'autre au bâtiment "B".

On accède au groupe d'immeubles à pied et avec tous véhicules depuis le chemin Meycat et à pied depuis la rue de la Morandière.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivant :

- Un plan de masse sur lequel figurent notamment les bâtiments collectifs.
- Un plan du sous-sol
- Un plan du Rez-de-chaussée
- Un plan du premier étage
- Un plan du deuxième étage
- Un plan du troisième étage
- Deux plans coupe.

Il est ici précisé que les surfaces et cotes figurant sur les plans sus-énoncés sont données à titre indicatif seulement, celles-ci pouvant être légèrement modifiées lors de la réalisation des ouvrages.

Les surfaces et cotes contractuelles seront celles indiquées sur les plans annexés aux actes de vente des lots dont la désignation figure ci-après sous réserve des tolérances prévues par la Loi.

II – ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE 2-2 : Le terrain sur lequel est en cours de construction le groupe d'immeubles, objet du présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ appartient à la société dénommée "**SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 8**", société en nom collectif, au capital de 1.000 € dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92207) 127, avenue Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 480 078 047 et immatriculée au RCS de NANTERRE, dénommée dans le présent acte "LA SOCIETE",

Par suite des acquisitions qu'elle en a faites, savoir :

1ent – Parcelle cadastrée section AP n° 217, de

Monsieur Dominique Gérard BADIA SANMARTIN, acheteur et Madame Véronique VERDON, son épouse, demeurant ensemble à LE HAILLAN (Gironde) 5, rue de la Morandière Nés tous deux à BORDEAUX (Gironde) savoir :

Monsieur le 24 juillet 1960.

Madame le 11 novembre 1962.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de LE HAILLAN, le 11 septembre 1982, sans modification depuis.

Aux termes d'un acte reçu par Maître, notaire associé à, le, en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

2ent – Parcelle cadastrée section AP n° 219, de

- Madame Jeanne Marie Madeleine LAVEAU, retraitée, demeurant à LE HAILLAN (Gironde) 7, rue de la Morandière

Née à TALENCE (Gironde) le 27 janvier 1925.

Veuve en premières noces de Monsieur Jacques Robert GILLETT, non remariée depuis.

- Madame Béatrice Marie Hélène GILLETT, épouse de Monsieur Olivier Pascal BRUNG, demeurant à LE HAILLAN (Gironde) 32, avenue du Bicentenaire.

Née à BORDEAUX (Gironde) le 17 avril 1956

Mariée avec Monsieur BRUNG à la mairie de LEGE CAP FERRET (Gironde) le 12 mai 1990, soumis au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me RADOT, notaire à ANDERNOS LES BAINS, le 6 avril 1990, sans modification depuis.

- Monsieur Bruno Marc Philippe GILLET, divorcé en secondes noces de Madame Isabelle CERDAN, demeurant à LA TESTE DE BUCH (Gironde) boulevard des Miquelots, résidence Jolibois, bâtiment 5, appartement 145.
Né à ARCACHON, le 13 décembre 1950.

Aux termes d'un acte reçu par Maître, notaire associé à, le, en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

3ent – Parcelle cadastrée section AP n° 221, de

Monsieur Jean Henri LEFORT, retraité et Madame Nicole Francine CASSAIGNE, son épouse, demeurant ensemble à LE HAILLAN (Gironde) 9, rue de la Morandière

Nés, savoir :

Monsieur à MERIGNAC (Gironde) le 15 mars 1942.

Madame à BORDEAUX, le 12 janvier 1948.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de MERIGNAC, le 24 avril 1967, sans modification depuis.

Aux termes d'un acte reçu par Maître, notaire associé à, le, en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

III – PERMIS DE CONSTRUIRE –TRANSFERT

ARTICLE 2-3 :

Le groupe d'immeubles objet du présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE, sera édifié en vertu du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de LE HAILLAN, au nom de la société "KAUFMAN & BROAD AQUITAINE", le 30 mai 2013, sous le N° PC 033200 13V0010.

Ledit permis a fait l'objet d'un modificatif suivant arrêté de Monsieur le Maire de LE HAILLAN, le 31 juillet 2013, sous le N° PC 033200 13V0010 M1

Ledit permis de construire a fait l'objet d'un transfert au nom de "LA SOCIETE" suivant arrêté de Monsieur le Maire de LE HAILLAN en date du 11 octobre 2013 sous le N° PC 033200 13V0010 T2.

La "SOCIETE" se réserve le droit de déposer tout autre modificatif si elle le juge utile et nécessaire, sans l'accord des copropriétaires ou du Syndicat des Copropriétaires, conformément notamment au paragraphe (4°) du –A- de l'article 2-5 ci-après.

A cet effet chaque acquéreur devra donner mandat irrévocable à "LA SOCIETE" dans chaque acte de vente.

IV – SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 2-4 : SERVITUDES

Il n'existe aucune servitude particulière, promesse de servitudes ou conventions particulières concernant le terrain sur lequel est construit le groupe d'immeubles objet du présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle, des lieux, de la loi, des réglementations en matière d'urbanisme ou du permis de construire sus énoncé.

ARTICLE 2-5 : CONVENTIONS PARTICULIERES

A - CONVENTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA SOCIETE PROPRIETAIRE MAITRE D'OUVRAGE

Il est ici précisé que "LA SOCIETE" fait réserve à son profit des droits et facultés ci-après, en sa qualité actuelle de PROPRIETAIRE, et de MAITRE D'OUVRAGE ainsi que, le cas échéant, au profit de ses ayants-droit, savoir :

1°- L'ensemble des cotes indiquées sur les plans ci-annexés sont approximatives. Elles pourront varier dans les limites autorisées par la Loi et la pratique en matière de vente en général.

2°- L'aménagement des accès du Groupe d'Immeubles pourra être remodelé par rapport aux énonciations et aux plans ci-annexés, en fonction des impératifs techniques ou des alignements définitifs de la propriété sur les voies.

3° - Les plans de niveaux ci-annexés des espaces intérieurs privatifs pourront subir des modifications en cours de construction au seul gré de "LA SOCIETE" pour les lots restant sa propriété. En conséquence, leurs indications en ce qui concerne la distribution intérieure des parties privatives, la situation des réseaux et les éléments d'équipement intérieurs à ces mêmes parties privatives ne lieront pas "LA SOCIETE". Le tout sous réserve des énonciations contenues à cet égard dans les contrats de vente.

4°- Plus généralement, il est fait réserve de la faculté pour "LA SOCIETE", jusqu'à ce que le Groupe d'Immeubles soit porté à son complet achèvement de procéder, pour des motifs d'opportunité technique ou tirés de contraintes administratives, à toutes adaptations et le droit de requérir en conséquence, si besoin est, la délivrance de tous modificatifs au permis de construire sus-énoncé, de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires et cela jusqu'à la délivrance du certificat de conformité de manière tacite ou expresse, le tout sans autorisation du Syndicat des Copropriétaires, ou des copropriétaires, mais à condition de ne pas modifier les lots vendus.

En ce qui concerne les parkings, leur emplacement par rapport au plan du sous-sol pourra être légèrement modifié en fonction de l'implantation définitive des ouvrages, à condition que leur nombre ne soit pas changé.

5°- "LA SOCIETE" pourra, sans approbation de l'assemblée générale, telle que prévue à l'article 11, alinéa 2 de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, procéder à toutes subdivisions ou regroupements des lots restant sa propriété, et à la création de nouveaux lots avec l'attribution à chacun d'eux des tantièmes de copropriété, à condition que le total desdits tantièmes correspondent à ceux qui étaient affectés au lot subdivisé ou aux lots regroupés, et que la répartition des tantièmes soit proportionnelle aux surfaces établies en fonction des éléments matériels prévus à la suite du tableau récapitulatif des lots.

6°- Les copropriétaires des lots construits devront souffrir sans indemnité toutes les conséquences des travaux de construction des bâtiments en cours de réalisation restant à édifier ou à édifier ultérieurement dans le groupe d'immeubles, tels que les bruits, la gêne de circulation, l'exécution différée de certains travaux, notamment concernant les parties communes.

Ils devront acquitter pendant la période de construction l'intégralité des charges des parties de l'ensemble déjà réalisées.

7°- "LA SOCIETE" ne participera à aucune charge concernant les services collectifs et les éléments d'équipement communs pour les lots dépendant d'un bâtiment non construit ou non achevés, au sens de l'article R-261-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

8°- Jusqu'à la vente du dernier lot et quelle que soit la durée de la campagne de vente, "LA SOCIETE", ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'elle se substituerait pour la commercialisation du groupe d'immeubles aura le droit, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une quelconque redevance, de procéder à la publicité nécessaire à la commercialisation du

groupe d'immeubles, sur toute l'étendue de la copropriété, notamment au moyen de panneaux sur les façades des bâtiments.

Elle pourra, de la même manière ouvrir et maintenir un bureau de vente dans l'un ou l'autre des bâtiments ou à l'extérieur de ceux-ci, que ce soit dans une partie commune ou une partie privative lui appartenant, et y implanter des panneaux publicitaires nécessaires à la commercialisation du programme, le tout sans indemnité.

B – CONVENTION PARTICULIERE CONCERNANT LE COMPTAGE DE L'EAU FROIDE

Les appartements devront être équipés conformément à l'article L. 135-1 du Code de la Construction et de l'Habitation de compteurs divisionnaires d'eau froide ou de compteurs individuels.

A cet effet, chaque acquéreur d'un lot ci-après créé, s'engage à donner tous pouvoirs au syndic lors de la première assemblée générale en vue de la souscription d'un contrat d'individualisation d'eau froide pour chaque logement auprès de la société concessionnaire de l'eau de la commune et à l'installation de compteurs individuels ou divisionnaires.

Le syndicat des copropriétaires prendra à sa charge l'intégralité du coût de ce contrat, y compris le coût de l'installation desdits compteurs ainsi que le coût de l'installation des compteurs divisionnaires dans le cas où cette solution serait retenue.

C – CONVENTION PARTICULIERE CONCERNANT LE SOUS-SOL

Il est précisé que, dans le cas où suite à des pluies exceptionnelles, de l'eau s'infiltrerait dans le sous-sol malgré les ouvrages réalisés et les équipements prévus à cet effet (pompe de relevage s'il en existe) chaque propriétaire devra en faire son affaire personnelle à la décharge entière et sans réserve de "LA SOCIETE", sauf dans l'hypothèse où la responsabilité décennale de celle-ci serait engagée.

En conséquence, le présente "convention particulière" sera textuellement rapportée dans chaque acte de vente et acceptée par chaque acquéreur.

D – CONVENTION PARTICULIERE CONCERNANT LE CONTRAT AVEC LA SOCIETE "INTRATONE TELECOM"

"LA SOCIETE" doit conclure avec la société "INTRATONE TELECOM" le contrat type, demeuré ci-annexé, ayant pour objet un service d'interphonie et de contrôle d'accès via le réseau de télécommunication GSM/GPRS/3G de l'Opérateur ORANGE permettant aux résidents de répondre aux sollicitations en provenance de la platine interphone de l'immeuble sur un téléphone fixe et/ou un mobile, sous réserve que le numéro appelé se trouve en France Métropolitaine.

Ce contrat devra être accepté par chaque acquéreur dans chaque acte de vente pour une durée indéterminée avec une période minimale de cinq ans en ce qui concerne le service d'interphonie et de contrôle d'accès VISIO 3G résiliable à l'expiration de cette période de cinq ans avec préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception sans justification.

Précision faite que l'ensemble du coût afférent audit contrat, soit 55,20 € hors taxes par mois, sera réparti entre tous les appartements à concurrence de 1/44^{ème} par appartement.

Le service SMS pourra être choisi en complément du contrat précité et ce individuellement par chaque propriétaire ou locataire d'un appartement

Précision faite que par le seul fait de son existence le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE NATURA" sera substitué de plein droit aux lieux et place de "LA SOCIETE" dans les effets dudit contrat.

L'adhésion au présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, par le seul fait de l'acquisition d'un lot, emportera acceptation sans réserve, par chaque acquéreur plus spécialement des conditions particulières, stipulations et dérogations contenues sous l'article 2-5, lesquelles seront textuellement rapportées dans chaque acte de vente.

DEUXIEME PARTIE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3 : Le Groupe d'Immeubles ci-dessus désigné est divisé en QUATRE VINGT SEIZE LOTS numérotés de 1 à 96 inclus, dont la désignation est établie ci-après :

Elle comprend pour chacun :

- l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives).
- Une quote-part dans la propriété indivise des parties communes spéciales par rapport à chaque bâtiment pour les lots le composant, dont le nombre sera ci-après indiqué en DIX MILLIEMES (10.000èmes) pour les bâtiments "A" et "B" et en DIX MILLE VINGT QUATRIEMES (10.024èmes) pour le "BATIMENT PARKINGS".
- Et une quote-part dans la propriété indivise des parties communes générales par rapport au Groupe d'Immeubles, dont le nombre sera ci-après indiqué en DIX MILLIEMES (10.000èmes) et qui figure au Tableau Récapitulatif ci-après.

Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les parties communes générales et spéciales pour certains seulement, et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'immeuble comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant, de convention expresse, placées sous le régime de l'indivision forcée, organisé dans le cadre des textes susvisés, par dérogation à l'article 815 du Code Civil et en application de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

Les lots comprennent :

"BATIMENT PARKINGS"

LOT N° 1 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P001 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 2 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P002 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 3 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P003 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 4 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P004 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 5 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P005 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 6 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P006 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 7 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P007 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 8 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P008 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 9 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P009 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 10 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P010 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 11 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P011 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 12 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P012 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 13 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P013 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 14 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P014 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 15 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P015 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 16 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P016 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 17 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P017 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 18 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P018 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 19 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P019 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 20 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P020 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 21 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P021 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 22 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P022 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 23 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P023 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 24 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking double identifié P024/053 du plan (véhicule l'un derrière l'autre).

Les trois cent cinquante huit/dix mille vingt quatrièmes (358/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les vingt huit/Dix Millièmes (28/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 25 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking double identifié P025/054 du plan (véhicule l'un derrière l'autre).

Les trois cent cinquante huit/dix mille vingt quatrièmes (358/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les vingt huit/Dix Millièmes (28/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 26 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking double identifié P026/055 du plan (véhicule l'un derrière l'autre).

Les trois cent cinquante huit/dix mille vingt quatrièmes (358/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les vingt huit/Dix Millièmes (28/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 27 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking double identifié P027/056 du plan (véhicule l'un derrière l'autre).

Les trois cent cinquante huit/dix mille vingt quatrièmes (358/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les vingt huit/Dix Millièmes (28/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 28 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P028 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 29 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P029 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 30 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P030 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 31 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P031 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 32 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P032 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 33 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P033 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 34 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P034 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 35 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P035 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 36 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P036 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 37 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P037 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 38 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P038 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 39 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P039 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 40 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P040 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 41 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P041 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 42 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P042 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 43 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P043 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 44 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P044 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 45 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P045 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 46 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P046 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 47 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P047 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 48 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P048 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 49 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P049 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 50 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P050 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 51 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P051 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 52 : Au sous-sol, dans le "BATIMENT PARKINGS", un parking identifié P052 du plan.

Les cent soixante dix neuf/dix mille vingt quatrièmes (179/10.024èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT PARKINGS".

Et les quatorze/Dix Millièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales.

"BATIMENT A"

LOT N° 53 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT A", un appartement T3 identifié A007 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, terrasse privative.

Les quatre cent quatre vingt/Dix Millièmes (480/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent vingt sept/Dix Millièmes (227/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 54 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT A", un appartement T3 identifié A008 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, terrasse privative.

Les quatre cent quatre vingt deux/Dix Millièmes (482/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent vingt sept/Dix Millièmes (227/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 55 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT A", un appartement T2 identifié A009 sur le plan, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, balcon privatif.

Les trois cent cinquante neuf/Dix Millièmes (359/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les cent soixante neuf/Dix Millièmes (169/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 56 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT A" (en réalité au 1^{er} étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T3 identifié A010 sur le plan, comprenant : hall d'entrée dégagement, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, rangements, balcon privatif.

Les cinq cent vingt cinq/Dix Millièmes (525/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent quarante huit/Dix Millièmes (248/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 57 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT A", (en réalité au 1^{er} étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T3 identifié A011 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les quatre cent soixante et un/Dix Millièmes (461/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent dix huit/Dix Millièmes (218/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 58 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT A", (en réalité au 1^{er} étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T2 identifié A012 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les trois cent quatre vingt un/Dix Millièmes (381/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les cent quatre vingt/Dix Millièmes (180/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 59 : Au premier étage du "BATIMENT A", un appartement T3 identifié A107 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les quatre cent quatre vingt/Dix Millièmes (480/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent vingt sept/Dix Millièmes (227/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 60 : Au premier étage du "BATIMENT A", un appartement T3 identifié A108 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les quatre cent quatre vingt deux/Dix Millièmes (482/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent vingt sept/Dix Millièmes (227/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 61 : Au premier étage du "BATIMENT A", un appartement T2 identifié A109 sur le plan, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, balcon privatif.

Les trois cent cinquante neuf/Dix Millièmes (359/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les cent soixante neuf/Dix Millièmes (169/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 62 : Au premier étage du "BATIMENT A", (en réalité au 2ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T3 identifié A110 sur le plan, comprenant : hall d'entrée dégagement, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, rangements, balcon privatif.

Les cinq cent vingt cinq/Dix Millièmes (525/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent quarante huit/Dix Millièmes (248/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 63 : Au premier étage du "BATIMENT A", (en réalité au 2ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T3 identifié A111 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les quatre cent soixante et un/Dix Millièmes (461/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent dix huit/Dix Millièmes (218/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 64 : Au premier étage du "BATIMENT A", (en réalité au 2ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T2 identifié A112 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les trois cent quatre vingt un/Dix Millièmes (381/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les cent quatre vingt/Dix Millièmes (180/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 65 : Au deuxième étage du "BATIMENT A", un appartement T3 identifié A207 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les quatre cent quatre vingt dix/Dix Millièmes (490/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent trente et un/Dix Millièmes (231/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 66 : Au deuxième étage du "BATIMENT A", un appartement T3 identifié A208 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les quatre cent quatre vingt onze/Dix Millièmes (491/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent trente deux/Dix Millièmes (232/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 67 : Au deuxième étage du "BATIMENT A", un appartement T2 identifié A209 sur le plan, comprenant : hall d'entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, balcon privatif.

Les trois cent soixante six/Dix Millièmes (366/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les cent soixante treize/Dix Millièmes (173/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 68 : Au deuxième étage du "BATIMENT A", (en réalité au 3ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T3 identifié A210 sur le plan, comprenant : hall d'entrée dégagement, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, rangements, balcon privatif.

Les cinq cent trente six/Dix Millièmes (536/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent cinquante trois/Dix Millièmes (253/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 69 : Au deuxième étage du "BATIMENT A", (en réalité au 3ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T3 identifié A211 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les quatre cent soixante et onze/Dix Millièmes (471/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent vingt deux/Dix Millièmes (222/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 70 : Au deuxième étage du "BATIMENT A", (en réalité au 3ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T2 identifié A212 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les trois cent quatre vingt neuf/Dix Millièmes (389/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les cent quatre vingt quatre/Dix Millièmes (184/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 71 : Au troisième étage du "BATIMENT A", un appartement T2 identifié A305 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, rangement, terrasse privative.

Les trois cent cinquante trois/Dix Millièmes (353/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les cent soixante six/Dix Millièmes (166/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 72 : Au troisième étage du "BATIMENT A", un appartement T3 identifié A306 sur le plan, comprenant : hall d'entrée dégagement, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, rangements, terrasse privative.

Les six cent six/Dix Millièmes (606/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent quatre vingt six/Dix Millièmes (286/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 73 : Au troisième étage du "BATIMENT A", (en réalité au 4ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T3 identifié A307 sur le plan, comprenant : hall d'entrée dégagement, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, rangements, terrasse privative.

Les six cent cinq/Dix Millièmes (605/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les deux cent quatre vingt cinq/Dix Millièmes (285/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 74 : Au troisième étage du "BATIMENT A", (en réalité au 4ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T2 identifié A308 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, rangement, terrasse privative.

Les trois cent dix sept/Dix Millièmes (317/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT A".

Et les cent quarante huit/Dix Millièmes (148/10.000èmes) des parties communes générales.

"BATIMENT B"

LOT N° 75 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT B", (en réalité au 1er étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T2 identifié A001 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent vingt cinq/Dix Millièmes (325/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent quarante six/Dix Millièmes (146/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 76 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT B", (en réalité au 1er étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T2 identifié A002 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent vingt six/Dix Millièmes (326/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent quarante sept/Dix Millièmes (147/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 77 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT B", (dont une partie se trouve en réalité au 1er étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T4 identifié A003 sur le plan, comprenant : hall d'entrée dégagement, salle de séjour avec cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, dressing, rangements, balcon privatif.

Les sept cent trois/Dix Millièmes (703/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les trois cent seize/Dix Millièmes (316/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 78 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT B", un appartement T2 identifié A004 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent trente cinq/Dix Millièmes (335/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent cinquante et un/Dix Millièmes (151/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 79 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT B", un appartement T2 identifié A005 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent quarante et un/Dix Millièmes (341/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent cinquante trois/Dix Millièmes (153/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 80 : Au rez-de-chaussée du "BATIMENT B", un appartement T3 identifié A006 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangement, balcon privatif.

Les cinq cent trente trois/Dix Millièmes (533/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les deux cent quarante/Dix Millièmes (240/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 81 : Au premier étage du "BATIMENT B", (en réalité au 2ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T4 identifié A101 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, trois chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les cinq cent soixante seize/Dix Millièmes (576/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les deux cent cinquante neuf/Dix Millièmes (259/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 82 : Au premier étage du "BATIMENT B", (en réalité au 2ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T2 identifié A102 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent vingt six/Dix Millièmes (326/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent quarante sept/Dix Millièmes (147/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 83 : Au premier étage du "BATIMENT B", (dont une partie se trouve en réalité au 2ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T4 identifié A103 sur le plan, comprenant : hall d'entrée dégagement, salle de séjour avec cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, dressing, rangements, balcon privatif.

Les sept cent trois/Dix Millièmes (703/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les trois cent seize/Dix Millièmes (316/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 84 : Au premier étage du "BATIMENT B", un appartement T2 identifié A104 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent trente cinq/Dix Millièmes (335/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent cinquante et un/Dix Millièmes (151/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 85 : Au premier étage du "BATIMENT B", un appartement T2 identifié A105 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent quarante et un/Dix Millièmes (341/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent cinquante trois/Dix Millièmes (153/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 86 : Au premier étage du "BATIMENT B", un appartement T3 identifié A106 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangement, balcon privatif.

Les cinq cent trente trois/Dix Millièmes (533/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les deux cent quarante/Dix Millièmes (240/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 87 : Au deuxième étage du "BATIMENT B", (en réalité au 3ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T4 identifié A201 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, trois chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, balcon privatif.

Les cinq cent quatre vingt sept /Dix Millièmes (587/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les deux cent soixante quatre/Dix Millièmes (264/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 88 : Au deuxième étage du "BATIMENT B", (en réalité au 3ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T2 identifié A202 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent trente trois/Dix Millièmes (333/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent cinquante/Dix Millièmes (150/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 89 : Au deuxième étage du "BATIMENT B", (dont une partie se trouve en réalité au 3ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T4 identifié A203 sur le plan, comprenant : hall d'entrée dégagement, salle de séjour avec cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, dressing, rangements, balcon privatif.

Les sept cent dix sept/Dix Millième (717/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les trois cent vingt deux/Dix Millième (322/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 90 : Au deuxième étage du "BATIMENT B", un appartement T2 identifié A204 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent quarante deux/Dix Millième (342/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent cinquante quatre/Dix Millième (154/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 91 : Au deuxième étage du "BATIMENT B", un appartement T2 identifié A205 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, balcon privatif.

Les trois cent quarante huit/Dix Millième (348/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent cinquante sept/Dix Millième (157/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 92 : Au deuxième étage du "BATIMENT B", un appartement T3 identifié A206 sur le plan, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangement, balcon privatif.

Les cinq cent quarante quatre/Dix Millième (544/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les deux cent quarante quatre/Dix Millième (244/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 93 : Au troisième étage du "BATIMENT B", (en réalité au 4ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T2 identifié A301 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, rangement, terrasse privative.

Les trois cent cinquante deux/Dix Millième (352/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent cinquante huit /Dix Millième (158/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 94 : Au troisième étage du "BATIMENT B", (dont une partie se trouve en réalité au 4ème étage par rapport au chemin de Meycat), un appartement T3 identifié A302 sur le plan, comprenant : hall d'entrée dégagement, salle de séjour avec cuisine, deux chambres, salle d'eau, WC, dégagement, rangements, terrasse privative.

Les six cent soixante et onze/Dix Millième (671/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les trois cent deux/Dix Millième (302/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 95 : Au troisième étage du "BATIMENT B", un appartement T2 identifié A303 sur le plan, comprenant : salle de séjour avec cuisine, une chambre avec salle d'eau-WC, rangement, terrasse privative.

Les trois cent soixante cinq/Dix Millième (365/10.000èmes) des parties communes spéciales au "BATIMENT B".

Et les cent soixante quatre/Dix Millième (164/10.000èmes) des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION qui précède est résumé dans le TABLEAU RECAPITULATIF ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 Janvier 1959 et N° 79-405 du 21 Mai 1979.

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 10.000èmes
1	Parkings	S/sol	Parking identifié P001	179	14
2	"	"	Parking identifié P002	179	14
3	"	"	Parking identifié P003	179	14
4	"	"	Parking identifié P004	179	14
5	"	"	Parking identifié P005	179	14
6	"	"	Parking identifié P006	179	14
7	"	"	Parking identifié P007	179	14
8	"	"	Parking identifié P008	179	14
9	"	"	Parking identifié P009	179	14
10	"	"	Parking identifié P010	179	14
11	"	"	Parking identifié P011	179	14
12	"	"	Parking identifié P012	179	14
13	"	"	Parking identifié P013	179	14
14	"	"	Parking identifié P014	179	14
15	"	"	Parking identifié P015	179	14
16	"	"	Parking identifié P016	179	14
17	"	"	Parking identifié P017	179	14
18	"	"	Parking identifié P018	179	14
19	"	"	Parking identifié P019	179	14
20	"	"	Parking identifié P020	179	14
21	"	"	Parking identifié P021	179	14
22	"	"	Parking identifié P022	179	14
23	"	"	Parking identifié P023	179	14
24	"	"	Parking double identifié P024/P053	358	28
25	"	"	Parking double identifié P025/P054	358	28
26	"	"	Parking double identifié P026/P055	358	28
27	"	"	Parking double identifié P027/P056	358	28
28	"	"	Parking identifié P028	179	14
29	"	"	Parking identifié P029	179	14
30	"	"	Parking identifié P030	179	14
31	"	"	Parking identifié P031	179	14
32	"	"	Parking identifié P032	179	14
33	"	"	Parking identifié P033	179	14
34	"	"	Parking identifié P034	179	14
35	"	"	Parking identifié P035	179	14
36	"	"	Parking identifié P036	179	14
37	"	"	Parking identifié P037	179	14
38	"	"	Parking identifié P038	179	14
39	"	"	Parking identifié P039	179	14
40	"	"	Parking identifié P040	179	14
			A REPORTER	7876	616

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 10.000èmes
REPORT				7876	616
41	Parkings	S/sol	Parking identifié P041	179	14
42	"	"	Parking identifié P042	179	14
43	"	"	Parking identifié P043	179	14
44	"	"	Parking identifié P044	179	14
45	"	"	Parking identifié P045	179	14
46	"	"	Parking identifié P046	179	14
47	"	"	Parking identifié P047	179	14
48	"	"	Parking identifié P048	179	14
49	"	"	Parking identifié P049	179	14
50	"	"	Parking identifié P050	179	14
51	"	"	Parking identifié P051	179	14
52	"	"	Parking identifié P052	179	14
TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT PARKINGS				10.024/ 10.024ès	
53	A	R.ch	Appartement T3 identifié A007	480	227
54	"	"	Appartement T3 identifié A008	482	227
55	"	"	Appartement T2 identifié A009	359	169
56	"	"	Appartement T3 identifié A010	525	248
57	"	"	Appartement T3 identifié A011	461	218
58	"	"	Appartement T2 identifié A012	381	180
59	A	1er	Appartement T3 identifié A107	480	227
60	"	"	Appartement T3 identifié A108	482	227
61	"	"	Appartement T2 identifié A109	359	169
62	"	"	Appartement T3 identifié A110	525	248
63	"	"	Appartement T3 identifié A111	461	218
64	"	"	Appartement T2 identifié A112	381	180
65	A	2ème	Appartement T3 identifié A207	490	231
66	"	"	Appartement T3 identifié A208	491	232
67	"	"	Appartement T2 identifié A209	366	173
68	"	"	Appartement T3 identifié A210	536	253
69	"	"	Appartement T3 identifié A211	471	222
70	"	"	Appartement T2 identifié A212	389	184
71	A	3ème	Appartement T2 identifié A305	353	166
72	"	"	Appartement T3 identifié A306	606	286
73	"	"	Appartement T3 identifié A307	605	285
74	"	"	Appartement T2 identifié A308	317	148
TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT A				10.000/ 10.000es	
A REPORTER				-	5502

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 10.000èmes
REPORT				-	5502
75	B	R.ch	Appartement T2 identifié A001	325	146
76	"	"	Appartement T2 identifié A002	326	147
77	"	"	Appartement T4 identifié A003	703	316
78	"	"	Appartement T2 identifié A004	335	151
79	"	"	Appartement T2 identifié A005	341	153
80	"	"	Appartement T3 identifié A006	533	240
81	B	1er	Appartement T4 identifié A101	576	259
82	"	"	Appartement T2 identifié A102	326	147
83	"	"	Appartement T4 identifié A103	703	316
84	"	"	Appartement T2 identifié A104	335	151
85	"	"	Appartement T2 identifié A105	341	153
86	"	"	Appartement T3 identifié A106	533	240
87	B	2ème	Appartement T4 identifié A201	587	264
88	"	"	Appartement T2 identifié A202	333	150
89	"	"	Appartement T4 identifié A203	717	322
90	"	"	Appartement T2 identifié A204	342	154
91	"	"	Appartement T2 identifié A205	348	157
92	"	"	Appartement T3 identifié A206	544	244
93	B	3ème	Appartement T2 identifié A301	352	158
94	"	"	Appartement T3 identifié A302	671	302
95	"	"	Appartement T2 identifié A303	365	164
96	"	"	Appartement T2 identifié A304	364	164
TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT B				10.000/10.000es	
TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES					10.000/10.000es

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

Conformément aux prescriptions de l'Article 10, dernier alinéa de la Loi du 10 juillet 1965, résultant de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'Etat Descriptif de division en ce qui concerne les parties communes générales et spéciales ont été déterminées en application de l'Article 5 de la Loi du 10 juillet 1965 en fonction des éléments matériels suivants :

A – SUPERFICIE DES LOTS : sous réserve des modifications pouvant intervenir en cours de chantier.

Il a été retenu une surface forfaitaire de 12,50 m² par parking simple et de 25 m² par parking double.

B – CONSISTANCE DES LOTS :

1°) Nature des lots :

Enumération	Parking Sous-sol	Balcons / Terrasse	Appartements
Coefficient	0,30	0,20 (1)	1

(1) Coefficient de 0,20 jusqu'à 20 m² et 0,10 au-delà.

2°) Distribution et forme des pièces : Non pris en considération, ces critères n'ayant pas été retenus dans le cas présent car sans incidence.

3°) Hauteur sous plafond : Non pris en considération, car approximativement identique pour tous les appartements.

C – SITUATION DES LOTS :

1°) Niveau :

Niveau	Coefficient
RDC	1,00
1 ^{er} étage	1,00
2 ^{eme} étage	1,02
3 ^{eme} étage	1,04

2°) Ensoleillement, éclairage :

Exposition	Coefficient
Nord-Ouest	0,98
Est	1,00
Sud et Nord-Ouest	1,01
Est et Sud-Est	1,01
Sud-Est	1,02
Sud et Sud-Est	1,03
Sud	1,04

Précision faite que dans le cas d'appartements ayant une double exposition, il a été retenu le coefficient d'ensoleillement pour la salle de séjour.

TROISIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES - PARTIES MITOYENNES

CHAPITRE I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4 : Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

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

Elles comprennent donc des "PARTIES COMMUNES GENERALES" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots du groupe d'immeubles, et des "PARTIES COMMUNES SPECIALES", dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ci-dessus.

A - PARTIES COMMUNES GENERALES

ARTICLE 5 : Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires.

Elles comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative :

La totalité des sols y compris ceux sur lesquels sont construits les bâtiments ci-dessus.

La voie d'accès pour véhicules, les piétonniers, les espaces verts communs, s'il en existe, l'aire de présentation des containers, les abris vélos, ainsi que le local vélos situé au rez-de-chaussée du bâtiment "B".

L'ensemble des équipements, concernant la voie, les piétonniers, les espaces verts, tels que l'éclairage extérieur et l'arrosage automatique s'il en existe.

Les clôtures du groupe d'immeubles le délimitant avec les propriétés voisines, sauf mitoyenneté.

Le parvis situé entre les deux bâtiments.

Les locaux vélos et les locaux poubelles situés dans le bâtiment "PARKINGS".

La ou les pompes de relevages situées dans le bâtiment "PARKINGS", s'il en existe.

Le local télécom et le local ménage situés dans le bâtiment B.

L'ascenseur avec ses câbles et machinerie.

La cage d'escalier et la passerelle reliant les bâtiments A et B à partir du 1^{er} étage.

Les fondations, les gros murs, les poteaux, les dalles et d'une manière plus générale l'ensemble des "ouvrages de base" situés dans "L'INFRASTRUCTURE", à savoir :

- Les fondations situées sous la dalle servant à la circulation dans le "BATIMENT PARKINGS", c'est-à-dire approximativement sous la côte NGF, y compris ladite dalle située approximativement entre les cotes NGF.

- Les gros murs et les poteaux faisant partie des "ouvrages de base" situés dans le "BATIMENT PARKINGS" c'est-à-dire approximativement entre les cotes NGF 32,50 (dessus de la dalle de circulation) et 35,23 (sous la dalle couvrant l'infrastructure).

- La dalle de couverture de "L'INFRASTRUCTURE" au niveau rez-de-chaussée située approximativement entre les cotes NGF 35,23 et 35,46, mais non compris l'étanchéité et sa protection mécanique situés sur la partie de ladite dalle entre les BATIMENTS "A et "B".

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires, tels que vannes d'arrêt, regards, bouches, compteurs concernant l'eau, l'électricité, le téléphone, l'égout vanne et pluvial se trouvant à l'extérieur des bâtiments depuis les réseaux publics et jusqu'aux branchements de chaque bâtiment et non compris ces branchements.

Il est ici précisé qu'en fonction des charges, telles que prévues ci-après sous le TITRE III du RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, certaines des parties communes générales, énumérées ci-dessus, peuvent être des "Parties Communes Spéciales" à certains lots seulement, suivant qu'elles profitent et sont utilisées par certains copropriétaires et non par tous.

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES

ARTICLE 5 Bis : Sont également accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces verts ou autres espaces communs et d'en affouiller le sol.

- Et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

B – PARTIES COMMUNES SPECIALES

B-1 PARTIES COMMUNES SPECIALES AU "BATIMENT PARKINGS"

ARTICLE 6-1 : Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant du "BATIMENT PARKINGS", mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des parkings situés dans ledit bâtiment.

Elles comprennent notamment :

La rampe d'accès, le revêtement du sol, des murs et plafonds, les canalisations et réseaux pouvant desservir le "BATIMENT PARKINGS" notamment en ce qui concerne l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement, s'il en existe, et l'éclairage.

Tous les ouvrages pouvant se trouver dans ledit bâtiment ne dépendant pas des "ouvrages de base" énumérés sous l'article 5 ci-dessus c'est-à-dire ne servant pas de support également aux BATIMENTS "A" et "B".

Tous les équipements pouvant se trouver dans le "BATIMENT PARKINGS" et destinés audit bâtiment, notamment en matière d'incendie, séparateur d'hydrocarbure ou autres lorsqu'il en existe, et concernant l'éclairage et les fermetures, tel que les portails.

L'étanchéité de la partie de la dalle couvrant "L'INFRASTRUCTURE", située à l'extérieur des BATIMENTS "A" et "B" et se trouvant sous les terrasses ainsi que sous le parvis central.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Précision faite que les revêtements des terrasses pouvant se trouver sur la dalle de couverture de l'INFRASTRUCTURE à l'extérieur des bâtiments sont des parties privatives aux lots dont dépendent lesdites terrasses.

B-2 PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT "A" et "B"

ARTICLE 6-2 : Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant de l'un des bâtiments, mais qui servent à l'usage exclusif de l'ensemble des copropriétaires des locaux situés dans chaque bâtiment.

Elles comprennent notamment pour chaque Bâtiment :

Les gros murs des façades et de refend, les murs pignons, le gros œuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol, à partir de la dalle de couverture de "L'INFRASTRUCTURE", au niveau rez-de-chaussée, c'est-à-dire approximativement de la cote 35,46 (dessus de la dalle).

La couverture du bâtiment avec l'étanchéité, et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, lorsqu'il en existe. Etant précisé que le gros œuvre de la dalle et son étanchéité se trouvant sous les terrasses privatives font partie des parties communes spéciales à chaque bâtiment, seul le revêtement du sol desdites terrasses étant une partie privative à certains lots.

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles d'eau et salles de bains, la V.M.C.

Les ornements des façades, terrasses, balcons (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol).

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ; les conduits du tout à l'égout et les canalisations et réseaux de toute nature desservant chaque bâtiment depuis les branchements aux réseaux principaux desservant le groupe d'immeubles et y compris ces branchements.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, (sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).

Les circulations à chaque niveau, à l'exclusion des portes palières des locaux privés.

Les compteurs généraux ou défalquant d'eau, d'électricité.

L'antenne de télévision collective.

Et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires de chaque bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT "A" et "B"

ARTICLE 6-2 BIS : Sont également accessoires aux parties communes spéciales à chaque bâtiment, les droits immobiliers ci-après :

Le droit de surélever chaque bâtiment et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes spéciales à chaque bâtiment.

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

CHAPITRE II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 7-1 : Les parties privées sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot, avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent notamment :

- les plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes);
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols;
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes;
- les portes palières, les fenêtres, portes-fenêtres, persiennes et volets, stores et rideaux roulants lorsqu'il en existe, ainsi que leurs accessoires, et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privés;
- les appuis de fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des terrasses, balcons, ainsi que le revêtement de ces derniers lorsqu'il en existe;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives;
- les canalisations intérieures, les raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent;
- les installations sanitaires des salles de bains et WC;
- les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude;
- les installations des cuisines, kitchenettes, éviers,...
- les placards et penderies;
- les glaces, tentures, papiers et décors;
- tous les accessoires des parties privées, serrureries, robinetteries etc... tous ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure, peinture, boiserie, etc...
- et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privés, la présente énonciation étant purement énonciative et non limitative.

Les parties privées sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

CHAPITRE III - DEFINITION DES PARTIES MITOYENNES

ARTICLE 7-2: Les séparations entre les locaux privatifs quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

TITRE II - CONDITIONS D'USAGE DU GROUPE D'IMMEUBLES

GENERALITES

Le Groupe d'Immeubles sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées.

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

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

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

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

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

CHAPITRE I - DESTINATION DU GROUPE D'IMMEUBLES

ARTICLE 8 : Le groupe d'immeubles régi par les présentes est destiné à l'usage d'habitation.

Les activités professionnelles sont autorisées dans les appartements sous réserve des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires.

Les sièges de sociétés ou les domiciliations pour le Registre du Commerce et des Sociétés pourront être établis conformément aux dispositions de l'article 2 de la Loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984, dans les logements à condition que ces sociétés n'y emploient pas un personnel dont le nombre serait incompatible avec la destination du groupe d'Immeubles et sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire ou occupant intéressé.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principe

ARTICLE 9 : Chaque copropriétaire aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, (il pourra les aménager et modifier sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, en fonction de la destination qu'il leur donnera), à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre l'harmonie, la solidité ou la sécurité du Groupe d'Immeubles ou porter atteinte à sa destination ou nuire à la tranquillité des occupants, et sous les réserves qui seront ci-après exposées.

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

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes "e, g, h et i" de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux (article 9, loi du 31 décembre 1985).

Occupation

ARTICLE 10 : Les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Les activités exercées dans les appartements ne devront pas être dangereuses et de nature à gêner par le bruit et les odeurs les occupants de l'immeuble. Les cours de chant et de musique sont interdits. Dans le cas de profession libérale recevant du public dans les appartements, la répartition des charges concernées pourra être modifiée conformément à l'article 47 ci-après.

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables, dangereuses, insalubres, ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les locaux.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorité de justice.

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes directives qui leur seraient données à cet égard par le Syndic. Ils devront se prémunir contre les risques d'incendie par l'achat, à leurs frais, de tout matériel propre à cet effet (extincteur, etc...).

Parkings en sous-sol

ARTICLE 11 :

Les parkings en sous-sol ne pourront servir qu'au stationnement des voitures ou des véhicules à deux roues.

Le stockage de matières volatiles ou inflammables est interdit sur les parkings.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les parkings ou dans les parties communes.

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

L'installation d'équipements destinés à empêcher l'utilisation des parkings par des tiers est autorisée à condition d'en informer le syndic, lequel indiquera le modèle de façon à conserver une certaine esthétique.

Locations

ARTICLE 12 : Les copropriétaires pourront louer leurs appartements et locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination du Groupe d'Immeubles telle que définie aux articles 8 et 10 ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Le nombre de personnes occupant les appartements doit être adapté à leur superficie.

Harmonie du Groupe d'Immeubles

ARTICLE 13 : Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des terrasses, balcons, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles adoptées à la majorité par les copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux terrasses qui extérieurement rompraient l'harmonie du Groupe d'Immeubles, sauf accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965, et à condition d'avoir soumis le modèle de fermeture et les matériaux à l'approbation de l'architecte du Groupe d'Immeubles et à défaut de la copropriété.

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

Utilisation des fenêtres, terrasses, balcons

ARTICLE 14 : Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, terrasses, balcons; aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres, terrasses ou balcons, sans être fixé pour en éviter la chute, les jardinières et autres vases devront être installés sur le côté intérieur; les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne devra jamais être jeté dans les parties communes du Groupe d'Immeubles ni détritrus, ni objets ou matériaux quelconques.

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

Bruits

ARTICLE 15 : Les copropriétaires et occupants, quels qu'ils soient, devront veiller à ce que la tranquillité du Groupe d'Immeubles ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la tranquillité du Groupe d'Immeubles ou à gêner leurs voisins par le bruit, les vibrations ou autrement.

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

L'usage des appareils de radio, appareil de vidéo et autres, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans le Groupe d'Immeubles.

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

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

Les appareils électriques devront être antiparasités.

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

Animaux

ARTICLE 16 : Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et chats sont autorisés, étant entendu que la propreté des parties communes devra être rigoureusement respectée et que tous dégâts et toutes dégradations causés par eux, devront rester à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens et les chats ne devront errer dans les parties communes.

En ce qui concerne les chiens, ils devront obligatoirement être tenus en laisse lors de leur promenade dans les parties communes du Groupe d'immeubles.

Les chiens classés en 1ère catégorie conformément aux textes en vigueur en la matière ne sont pas admis dans la copropriété. En ce qui concerne les chiens de 2ème catégorie conformément aux textes en vigueur leurs propriétaires devront se conformer aux obligations prévues par la législation actuelle.

Antenne

ARTICLE 17 : Chaque bâtiment sera équipé d'une antenne de télévision collective et/ou satellite, permettant la réception des chaînes hertziennes avec TNT, qui desservira l'ensemble des appartements.

En conséquence, l'installation d'antennes individuelles est soumise à la réglementation en vigueur.

Enseignes

ARTICLE 18 : Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade du bâtiment est strictement interdite.

Toutefois, les personnes exerçant une activité professionnelle dans les appartements pourront apposer à l'entrée du groupe d'immeubles et à l'entrée du bâtiment une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et la situation de l'appartement où ils exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine les emplacements où elles peuvent être apposées.

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

Réparations et entretien (accès des ouvriers)

ARTICLE 19 : Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes, quel qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire, ou faire ces travaux ou réparations, et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, le ramonage des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, des extracteurs de ventilation mécanique etc...

Libre accès

ARTICLE 20 : En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état, pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, ou découvrir l'origine de fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un appartement pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du Groupe d'Immeubles ou aux droits des autres copropriétaires.

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

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic ou à une personne résidant effectivement dans la Résidence, dans la commune ou dans une Commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local durant cette absence en cas d'urgence.

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries

ARTICLE 21 : Afin d'éviter les fuites d'eau, les vibrations dans les canalisations et tous autres inconvénients, les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, devront être maintenus en bon état de fonctionnement, et les réparations exécutées sans retard.

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

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

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

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

Electricité

ARTICLE 22 : Le Groupe d'Immeubles est équipé de compteurs d'électricité individuels.

Il est absolument interdit aux copropriétaires de se brancher sur l'électricité des parties communes, sauf installation d'un compteur défalquant à ses frais après accord du syndic.

Eau froide

ARTICLE 22 Bis : L'immeuble devra obligatoirement être équipé de compteurs d'eau divisionnaires ou individuels conformément à l'article L. 135-1 du Code de la Construction et de l'Habitation par décision qui devra être prise en assemblée générale en vue de la souscription d'un contrat avec la société concessionnaire de l'eau de la commune et ce tel qu'indiqué sous l'article 2-5 -B- ci-dessus en ce qui concerne les compteurs individuels.

Chauffage

ARTICLE 23 : Chaque appartement est équipé d'une installation de chauffage individuel.

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage existant dans les locaux, notamment les poêles à combustion lente sont interdits.

Climatisation

ARTICLE 23bis : L'installation d'une climatisation par chaque copropriétaire d'appartement est autorisée à condition que l'appareil ou l'unité centrale soit installé sur les terrasses ou les balcons, mais en aucun cas au moyen d'ouvertures sur les façades si ce n'est pour le passage des câbles ou de canalisations.

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

L'installation de la climatisation devra être réalisée par un professionnel en la matière et conforme aux normes en la matière, plus particulièrement en ce qui concerne le bruit et les vibrations.

Elle ne devra pas remettre en cause les caractéristiques thermiques et la performance énergétique du groupe d'immeubles conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Entretien des conduits d'évacuation

ARTICLE 24 : Les conduits d'évacuation devront être entretenus et vérifiés annuellement.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés au Groupe d'Immeubles pour défaut d'entretien de ces conduits et autres. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Modifications

ARTICLE 25 : Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement, relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs; il devra en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient effectués sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Groupe d'Immeubles, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire. Il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas nuire à la solidité et la sécurité du Groupe d'Immeubles et il sera responsable de tous affaissements, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer par lettre recommandée le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur du Groupe d'Immeubles devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité (article 86 paragraphe (b)).

Par ailleurs les caractéristiques thermiques et la performance énergétique du groupe d'immeubles ne pourront en aucun cas être révisées à la baisse compte tenu des avantages fiscaux liés à l'existence de ces caractéristiques.

Toutes modifications sont interdites avant l'obtention de la conformité expresse ou tacite des travaux au permis de construire délivré.

Surcharge des Planchers

ARTICLE 26 : Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilité

ARTICLE 27 : Chaque copropriétaire restera responsable à l'égard tant du syndicat que des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Boîtes aux lettres

ARTICLE 27 Bis : Il sera installé à l'entrée de chaque bâtiment, un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des appartements du groupe d'immeubles, d'un modèle conforme aux normes administratives. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation du syndic.

En outre, les modèles d'étiquettes sur les boîtes aux lettres et interphones seront imposés par le Syndic.

ARTICLE 27 Ter : Les copropriétaires, dont les lots comprennent à titre privatif des terrasses ou balcons, seront personnellement responsables de tous dommages, tels que fissures, fuites, etc... provenant des installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

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

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES – INTERDICTION DE FUMER

ARTICLE 28 : Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 27 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, le cas échéant.

Conformément aux textes en vigueur il est interdit de fumer dans les circulations, escaliers et ascenseur, sous-sol et de manière générale dans toutes les parties communes fermées.

Des affiches ou autocollants devront le mentionner.

Les jeux d'enfants sont interdits en dehors des zones réservées à cet effet s'il en existe, ces jeux restent sous l'entière responsabilité des parents et ne doivent pas troubler la tranquillité du groupe d'immeubles.

ARTICLE 29 : Nul ne pourra même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale sauf cas de nécessité.

A l'extérieur du Groupe d'Immeubles, les piétonniers et d'une manière générale toutes les parties communes devront être laissées libres en tout temps notamment la rampe d'accès conduisant au sous-sol et la circulation desservant les parkings. Le stationnement des véhicules de tous genres y est strictement interdit. Le dépôt ou l'entrepôt d'objets ou de marchandises est également interdit.

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

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes du Groupe d'Immeubles.

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

ARTICLE 30 : Les livraisons dans le Groupe d'Immeubles, de provisions, matières salissantes ou encombrantes, devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans le Groupe d'Immeubles aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Les circulations ainsi que leurs aménagements et accessoires, devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

La conception et l'harmonie générale du Groupe d'Immeubles devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Déménagements et Aménagements

ARTICLE 30 Bis : Les propriétaires ou locataires devront informer le syndic des dates desdits déménagements et aménagements, de façon à pouvoir constater éventuellement toutes dégradations.

Chaque copropriétaire ou locataire devra veiller à ne pas causer des dégâts aux parties communes lors des déménagements et aménagements.

ARTICLE 31 : Chaque copropriétaire devra stocker les ordures ménagères dans des sacs et les déposer ensuite dans les locaux poubelles situés Dans le bâtiment "PARKINGS". Le dépôt d'ordures en vrac est interdit.

ARTICLE 32 : Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et tous les réseaux constituant des parties communes, le tout, dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et sous réserve, en ce qui concerne les branchements électriques des dispositions de l'article 22 ci-dessus.

ARTICLE 33 : L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

ARTICLE 34 : Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Les copropriétaires et occupants du Groupe d'Immeubles devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voiries et en outre d'une façon générale, tous les usages d'un Groupe d'Immeubles bien tenu.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des

parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

ARTICLE 35 : En cas de carence d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives, ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de un mois.

Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part par écrit au syndic, lequel en avisera s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

TITRE III - CHARGES COMMUNES DU GROUPE D'IMMEUBLES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les charges du Groupe d'Immeubles sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

CHAPITRE I - CHARGES GENERALES

a) Définition

ARTICLE 36 : Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des stipulations ci-après.

Elles comprennent notamment sans que cette énonciation soit limitative :

Les frais d'aménagement et d'entretien du Groupe d'Immeubles, avec ses abords et clôtures pour celles constituant des parties communes, c'est-à-dire avec les propriétés voisines, sauf cas de mitoyenneté, conformément à l'Article 5 ci-dessus.

Les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de réfection de la voie d'accès pour véhicules, des piétonniers, des espaces verts avec les équipements tels que l'éclairage extérieur et l'arrosage automatique, s'il en existe, ainsi que des locaux des ordures ménagères et des locaux vélos situés dans le bâtiment "PARKINGS" et de l'aire de présentation des containers, des aires deux roues situés entre les deux bâtiments.

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction si nécessaire du local télécom, du local ménage et du local vélos situés au rez-de-chaussée du bâtiment B.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la ou des pompes de relevages situées dans le bâtiment "PARKINGS", s'il en existe, y compris le coût des consommations d'électricité.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction des fondations, des gros murs, des poteaux, des dalles et d'une manière plus générale l'ensemble des "ouvrages de base" situés dans "L'INFRASTRUCTURE", à savoir :

- Les fondations situées sous la dalle servant à la circulation dans le "BATIMENT PARKINGS", c'est-à-dire approximativement sous la côte NGF 32,30.
- La dalle servant à la circulation située approximativement entre les cotes NGF 32,30 et 32,50.
- Les gros murs et les poteaux faisant partie des "ouvrages de base" situés dans le "BATIMENT PARKINGS" c'est-à-dire approximativement entre les cotes NGF 32,50 (dessus de la dalle de circulation) et 35,23 (sous la dalle couvrant l'infrastructure).

- La dalle de couverture de "L'INFRASTRUCTURE" au niveau rez-de-chaussée située approximativement entre les cotes NGF 35,23 et 35,46 mais non compris l'étanchéité et sa protection mécanique situés sur la partie de ladite dalle entre les BATIMENTS "A" et "B".

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement s'il y a lieu des réseaux et canalisations pouvant desservir l'ensemble desdits bâtiments s'il en existe.

Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz s'il en existe, de téléphone, des égouts, vannes et pluvial ou autres, y compris des compteurs, le tout à l'exclusion des raccordements et des canalisations particulières aux bâtiments.

Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses sus-visées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, neiges et ordures ménagères, les fournitures de containers poubelles ou autres équipements, à l'exclusion des fournitures spéciales aux bâtiments.

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre V - du TITRE V ci-après, notamment concernant la responsabilité civile.

Les frais et dépenses d'administration et de gestion communes :

- Honoraires de l'architecte de la copropriété, rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical.

- Salaire ou honoraires de tout préposé à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun.

Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes et même celles afférentes aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

b) Répartition

ARTICLE 36 Bis : Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété, dans les parties communes attachées à chaque lot conformément à la Colonne 2 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES annexé en fin d'acte et sous réserve de la répartition de certaines charges telles que prévues sous les articles 37 et suivants ci-après.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 34 ci-dessus.

CHAPITRE II - CHARGES SPECIALES AU "BATIMENT PARKINGS"

a) Définition

ARTICLE 37-1 : Elles comprennent sans que les présentes énonciations soient limitatives :

Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction s'il y a lieu de la rampe d'accès avec ses équipements.

Les frais de nettoyage, d'entretien, de petites réparations de l'ensemble du bâtiment, des revêtements des sols, murs et plafonds s'il en existe, tel que les peintures.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement si nécessaire de tous les équipements concernant ledit sous-sol (portails automatiques avec leurs équipements, équipements électriques, fermetures, ventilation, séparateur d'hydrocarbure, système incendie), le tout s'il en existe.

Le coût des consommations d'électricité et d'eau si elles peuvent être individualisées, y compris la location des compteurs, à défaut, elles seront réparties conformément à la colonne N° 1 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ci-annexé.

Les frais de réparation et de réfection de l'étanchéité et de sa protection mécanique s'il en existe de la dalle de couverture du "BATIMENT PARKINGS" se trouvant entre les bâtiments "A" et "B".

Et les frais des assemblées entre les copropriétaires de ce bâtiment.

Il est rappelé que tous les frais concernant les ouvrages de base se trouvant dans l'infrastructure concernent les charges énoncées sous l'article 36 et à ce titre elles seront réparties conformément à l'article 36 Bis.

b) Répartition

ARTICLE 37-1 Bis : Les charges spéciales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les lots de ce bâtiment conformément à la colonne 1 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ci-annexé, et sous réserve des articles 37 à 42.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 34 ci-dessus.

CHAPITRE III - CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT "A" et "B"

a) Définition

ARTICLE 37-2 : Elles comprennent sans que les présentes énonciations soient limitatives :

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties de bâtiment tels que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs de façades et de refend, aux murs pignons et aux planchers à l'exclusion des revêtements des sols, à partir du dessus de la dalle couvrant "L'INFRASTRUCTURE" du "BATIMENT PARKINGS" et non compris ladite dalle, c'est-à-dire approximativement à partir de la cote 35,46 (dessus de la dalle).

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties de bâtiment tels que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire à la couverture du bâtiment y compris les toitures-terrasses (en ce compris la dalle formant le gros œuvre ainsi que l'étanchéité mais non compris le revêtement de sol des terrasses privatives), aux têtes de cheminées, aux descentes et canalisations principales diverses.

Les frais des grosses réparations, de réfection et de reconstruction des sas et circulations à chaque niveau de chaque bâtiment.

En ce qui concerne le bâtiment "A": les frais de réparation et de reconstruction du gros œuvre des passerelles à partir du 1^{er} étage située entre les bâtiments "A" et "B". Lesdites passerelles étant à l'usage exclusif du bâtiment "A".

En ce qui concerne le bâtiment "B" : les frais de réparation et de reconstruction du gros œuvre de la cage d'escalier du rez-de-chaussée au dernier étage situé dans le bâtiment "B".

Les frais de réparation, de réfection, de reconstruction des terrasses, balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage, de peinture ou de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des terrasses et fenêtres de chaque appartement et local, bien que ces choses soient propriété privée.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

Les frais d'électricité pour l'éclairage intérieur de chaque bâtiment.

La location, la pose et l'entretien des compteurs particuliers à chaque bâtiment d'eau, d'électricité, etc...

Les frais des assemblées entre les copropriétaires de chaque bâtiment.

Et, généralement, les frais d'entretien, de réparation et réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chaque Bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

ARTICLE 37-2 Bis : Les charges spéciales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les lots de ce bâtiment conformément à la colonne 1 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ci-annexé, et sous réserve des articles 37 à 42.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 34 ci-dessus.

CHAPITRE IV - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

I - DEPENSES D'EAU FROIDE

ARTICLE 38 : Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires ainsi que pour l'entretien des parties communes du groupe d'immeubles.

Elles seront réparties proportionnellement aux consommations effectives relevées au moyen des compteurs divisionnaires ou individuels et du compteur général pour les parties communes, conformément au contrat énoncé sous le chapitre B de l'article 2-5 ci-dessus qui devra obligatoirement être souscrit par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale, si ce dernier a décidé de l'installation de compteurs individuels.

En ce qui concerne les dépenses d'eau relevées au moyen du compteur général pour les parties communes, y compris les frais annexes, elles seront réparties conformément à la Colonne 2 du TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ci-dessus.

Dans l'attente de l'installation des compteurs divisionnaires ou individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties conformément à la Colonne 2 du TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ci-dessus.

Il est ici précisé que toute différence pouvant exister entre le total des consommations des compteurs divisionnaires ou individuels et le compteur général sera réparti conformément à la Colonne 2 du TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ci-dessus.

Il est également inclus dans les présentes charges le coût de tout contrat d'entretien, maintenance et de remplacement si nécessaire, y compris de relevés des compteurs, dans le cas où ce type de contrat serait souscrit par le syndicat des copropriétaires. Les frais fixes attachés à ce contrat devant être répartis en fonction du nombre de compteurs installés.

II - CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RAVALEMENT INTERIEUR DU SAS SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT "B" ET PERMETTANT D'ACCEDER A L'ASCENSEUR

ARTICLE 39 :

a) Définition

Ces charges concernent les dépenses occasionnées par le nettoyage, l'entretien, les réparations et le ravalement intérieur du sas situé au rez-de-chaussée du bâtiment "B" et permettant d'accéder à l'ascenseur, tels que peintures, remplacement des revêtements muraux et des sols s'il en existe, et de tous les équipements pouvant s'y trouver, y compris le coût des consommations d'électricité correspondant à ces parties d'immeuble.

Toutefois, en ce qui concerne les grosses réparations des murs eux-mêmes, elles font partie des charges énumérées sous l'article 37-2 et à ce titre elles seront réparties conformément à l'article 37-2 bis ci-dessus (bâtiment "B").

b) Répartition

Les charges énumérées ci-dessus sous le présent article seront réparties entre les copropriétaires des lots correspondant aux appartements pouvant accéder à l'ascenseur conformément à la Colonne 3 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ci-annexé.

En ce qui concerne les consommations d'électricité, dans le cas où il n'existerait pas de compteur défalquant permettant d'individualiser lesdites consommations, leur coût sera réparti conformément à l'Article 37-2 ci-dessus (bâtiment "B").

III - CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RAVALEMENT INTERIEUR DE LA CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT "B"

ARTICLE 39 bis :

a) Définition

Ces charges concernent les dépenses occasionnées par le nettoyage, l'entretien, les réparations et le ravalement intérieur de la circulation du rez-de-chaussée du bâtiment "B", tels que peintures, remplacement des revêtements muraux et des sols s'il en existe, et de tous les équipements pouvant s'y trouver, y compris le coût des consommations d'électricité correspondant à ces parties d'immeuble.

Toutefois, en ce qui concerne les grosses réparations des murs eux-mêmes pour la circulation du rez-de-chaussée du bâtiment "B", elles font partie des charges énumérées sous l'article 37-2 et à ce titre elles seront réparties conformément à l'article 37-2 bis ci-dessus (bâtiment "B").

b) Répartition

Les charges énumérées ci-dessus sous le présent article seront réparties entre les copropriétaires des lots correspondant aux appartements pouvant emprunter cette circulation (appartements en rez-de-chaussée du bâtiment "B" et appartements situés aux étages dudit bâtiment "B") conformément à la Colonne 4 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ci-annexé.

En ce qui concerne les consommations d'électricité, dans le cas où il n'existerait pas de compteur défalquant permettant d'individualiser lesdites consommations, leur coût sera réparti conformément à l'Article 37-2 ci-dessus (bâtiment "B").

IV - CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RAVALEMENT INTERIEUR DES CIRCULATIONS FERMÉES DESSERVANT CERTAINS APPARTEMENTS, AINSI QUE DES PASSERELLES EN CE QUI CONCERNE LE BATIMENT "A"

ARTICLE 39 ter :

a) Définition

Ces charges concernent les dépenses occasionnées par le nettoyage, l'entretien, les réparations et le ravalement intérieur des circulations fermées desservant certains appartements, ainsi que des passerelles en ce qui concerne le bâtiment "A", tels que peintures, remplacement des revêtements muraux et des sols s'il en existe, et de tous les équipements pouvant s'y trouver, y compris le coût des consommations d'électricité correspondant à ces parties d'immeuble.

Toutefois, en ce qui concerne les grosses réparations des murs eux-mêmes, elles font partie des charges spéciales (pour chaque bâtiment concerné) sous l'article 37-2 et à ce titre elles seront réparties conformément à l'article 37-2 bis ci-dessus. Le gros œuvre des passerelles est quant à lui à la charge du bâtiment "A", seul utilisateur desdites passerelles.

b) Répartition

Les charges énumérées ci-dessus sous le présent article seront réparties entre les copropriétaires des lots desservis conformément à la répartition ci-après, savoir :

b1) Couloir du 1^{er} étage bat B) :

LOT N° 59 : 883/10.000èmes
 LOT N° 60 : 886/10.000èmes
 LOT N° 61 : 656/10.000èmes
 LOT N° 62 : 948/10.000èmes
 LOT N° 63 : 883/10.000èmes
 LOT N° 64 : 727/10.000èmes

LOT N° 81 : .. 1053/10.000èmes
 LOT N° 82 : 590/10.000èmes
 LOT N° 83 : .. 1263/10.000èmes
 LOT N° 84 : 583/10.000èmes
 LOT N° 85 : 593/10.000èmes
 LOT N° 86 : 935/10.000èmes
Total : 10.000/10.000èmes

Etant précisé que les appartements du bâtiment "A" participent à ces charges car ils empruntent ce couloir à leur sortie de l'ascenseur ou de l'escalier.

b2) Couloir du 2^{ème} étage bat B) :

LOT N° 65 : 883/10.000èmes
 LOT N° 66 : 886/10.000èmes
 LOT N° 67 : 656/10.000èmes
 LOT N° 68 : 948/10.000èmes
 LOT N° 69 : 883/10.000èmes
 LOT N° 70 : 727/10.000èmes
 LOT N° 87 : .. 1053/10.000èmes
 LOT N° 88 : 590/10.000èmes
 LOT N° 89 : .. 1263/10.000èmes
 LOT N° 90 : 583/10.000èmes
 LOT N° 91 : 593/10.000èmes
 LOT N° 92 : 935/10.000èmes
Total : 10.000/10.000èmes

Etant précisé que les appartements du bâtiment "A" participent à ces charges car ils empruntent ce couloir à leur sortie de l'ascenseur ou de l'escalier.

b3) Couloir du 3^{ème} étage bat B) :

LOT N° 71 :... 1023/10.000èmes
 LOT N° 72 :... 1656/10.000èmes
 LOT N° 73 :... 1701/10.000èmes
 LOT N° 74 :... 962/10.000èmes
 LOT N° 93 :... 982/10.000èmes
 LOT N° 94 :... 1651/10.000èmes
 LOT N° 95 :... 1010/10.000èmes
 LOT N° 96 :... 1015/10.000èmes
Total :..... 10.000/10.000èmes

Etant précisé que les appartements du bâtiment "A" participent à ces charges car ils empruntent ce couloir à leur sortie de l'ascenseur ou de l'escalier.

b4) Couloir du rez-de-chaussée bat A) :

LOT N° 53 :... 1772/10.000èmes
 LOT N° 54 :... 1778/10.000èmes
 LOT N° 55 :... 1317/10.000èmes
 LOT N° 56 :... 1902/10.000èmes
 LOT N° 57 :... 1772/10.000èmes
 LOT N° 58 :... 1459/10.000èmes
Total :..... 10.000/10.000èmes

b5) Couloir du 1^{er} étage bat A, y compris passerelle depuis le bat B) :

LOT N° 59 :... 1772/10.000èmes
 LOT N° 60 :... 1778/10.000èmes
 LOT N° 61 :... 1317/10.000èmes
 LOT N° 62 :... 1902/10.000èmes
 LOT N° 63 :... 1772/10.000èmes
 LOT N° 64 :... 1459/10.000èmes
Total :..... 10.000/10.000èmes

b6) Couloir du 2^{ème} étage bat A, y compris passerelle depuis le bat B) :

LOT N° 65 :... 1772/10.000èmes
 LOT N° 66 :... 1778/10.000èmes
 LOT N° 67 :... 1317/10.000èmes
 LOT N° 68 :... 1902/10.000èmes
 LOT N° 69 :... 1772/10.000èmes
 LOT N° 70 :... 1459/10.000èmes
Total :..... 10.000/10.000èmes

b7) Couloir du 2^{ème} étage bat A, y compris passerelle depuis le bat B) :

LOT N° 65 :... 1772/10.000èmes
 LOT N° 66 :... 1778/10.000èmes
 LOT N° 67 :... 1317/10.000èmes
 LOT N° 68 :... 1902/10.000èmes
 LOT N° 69 :... 1772/10.000èmes
 LOT N° 70 :... 1459/10.000èmes
Total :..... 10.000/10.000èmes

b8) Couloir du 3^{ème} étage bat A, y compris passerelle depuis le bat B) :

LOT N° 71 :... 1915/10.000èmes
 LOT N° 72 :... 3101/10.000èmes

LOT N° 73 :.. 3183/10.000èmes
 LOT N° 74 :.. 1801/10.000èmes
 Total : 10.000/10.000èmes

Etant précisé :

- Que l'ensemble des charges ci-dessus ont été calculées en tenant compte uniquement de la surface habitable de chaque lot.
- Qu'en ce qui concerne les consommations d'électricité, dans le cas où il n'existerait pas de compteur défalquant permettant d'individualiser lesdites consommations, leur coût sera réparti conformément à l'article 37-2 Bis ci-dessus pour chaque bâtiment, ou à défaut de compteur défalquant pour chaque bâtiment, conformément à l'article 36 bis.

V - CHARGES DE L'ASCENSEUR

ARTICLE 40 :

a) Définition

Les charges relatives à l'ascenseur comprennent :

L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leur agrès et accessoires, des locaux techniques, notamment le local machinerie, ainsi que les dépenses de fonctionnement de l'appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révisions périodiques avec son contrat d'entretien).

En ce qui concerne les consommations d'électricité, dans le cas où il n'existerait pas de compteur défalquant permettant d'individualiser lesdites consommations, leur coût sera réparti conformément à l'article 36 Bis ci-dessus.

L'assurance contre les accidents pouvant être causés par les ascenseurs.

b) Répartition

Les charges énumérées ci-dessus, sous le présent article, seront réparties pour chaque ascenseur entre les copropriétaires des appartements qu'il dessert, conformément à la colonne 5 du TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ci-annexé.

Etant précisé que l'ensemble des appartements y compris ceux du rez-de-chaussée (qui est en réalité surélevé par rapport à la rue côté accès principal "Chemin de Meycat") participent aux charges d'ascenseur en raison du fait qu'ils peuvent l'emprunter depuis le sous-sol semi-enterré pour se rendre à leur lot.

VI - CHARGES D'ANTENNE DE TELEVISION COLLECTIVE

ARTICLE 41 :

Tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement s'il y a lieu de l'antenne de télévision collective y compris des différents réseaux jusqu'au branchement de chaque logement seront répartis à concurrence du nombre de logement desservis par la même antenne.

VII - CHARGES DE LA VMC

ARTICLE 41 bis :

Ces charges comprennent l'entretien, les réparations et le remplacement si nécessaire de la VMC avec son groupe ou ses groupes moteurs.

Elles comprennent également le nettoyage des gaines jusqu'à chaque logement, si nécessaire.

Elles seront réparties entre tous les logements en fonction du nombre de logement desservi par le même groupe moteur.

Il est ici précisé que ces charges ne concernent pas le nettoyage des bouches et grilles se trouvant dans chaque logement, lesdites grilles et bouches étant privatives.

VIII - CHARGES D'INTERPHONE

ARTICLE 41 ter :

Tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement s'il y a lieu du système d'interphonie et notamment de la platine interphone y compris des différents réseaux jusqu'au branchement de chaque logement ou local, y compris le coût du contrat avec la société INTRATONE TELECOM seront répartis à concurrence du nombre de logements ou locaux desservis.

Etant précisé que les boîtiers (combinés) ou équipements, s'il en existe, se trouvant à l'intérieur des lots privatifs sont des équipements privatifs audit lot et qu'à ce titre le coût pouvant concernant ces installations seront supportés par le propriétaire du lot concerné.

IX - CHARGES DIVERSES

Balcons, terrasses,

ARTICLE 42 : Les copropriétaires bénéficiant dans leur lot de balcons ou terrasses, supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol y compris leur remplacement s'il y a lieu, ainsi que de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient à l'étanchéité et à la dalle située au-dessous, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges spéciales au sens de l'article 37-2 ci-dessus.

Cloisons mitoyennes

ARTICLE 42bis : Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 7-2 ci-dessus seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros-oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes spéciales bâtiment au sens de l'article 37-2 ci-dessus.

Reprise de vestiges

ARTICLE 42 ter : En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements, ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais de ces travaux.

CHAPITRE V – REGLEMENT DES CHARGES- PROVISIONS - GARANTIES

ARTICLE 43 : les copropriétaires doivent verser au syndic :

1°) une avance de trésorerie permanente, dont le montant est arrêté par l'assemblée générale.

2°) Une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre.

Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs du groupe d'immeubles

3°) Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

4°) Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

Lors de la mise en copropriété, le syndic provisoire peut exiger une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel préparé en vue de sa soumission à l'assemblée ou sur la base d'un montant forfaitaire trimestriel fonction du nombre de lots principaux. Cette provision est destinée à faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

L'appel trimestriel de cette provision sera renouvelé jusqu'à la tenue de l'assemblée approuvant le budget prévisionnel.

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

ARTICLE 44 : Pour les provisions visées au 2° de l'article précédent, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé restés infructueux pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire ou de la réception de la télécopie.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués à la date d'exigibilité votée par l'assemblée générale des copropriétaires, ou en l'absence de décision dans le délai de huit jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 45 : Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier, prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi.

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

Tous les frais nécessaires qui auront été engagés par le syndicat des copropriétaires en vue du recouvrement amiable des charges de copropriété (notamment de frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèques, droits et émoluments d'huissier de justice et droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge de débiteur) seront obligatoirement portés au débit du compte du copropriétaire défaillant et ce conformément à l'article 10-1 de la loi 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 13 décembre 2000 et par la loi du 13 juillet 2006.

ARTICLE 46 : Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré. Il en sera de même en cas de lot en indivision.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

ARTICLE 47 : Les copropriétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs ayants-droit, locataires, occupants ou préposés, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

Il est ici précisé que les charges telles que prévues dans le présent REGLEMENT DE COPROPRIETE ont été réparties en fonction d'un "usage d'habitation" pour l'ensemble des locaux.

Dans le cas de changement de cet usage, notamment s'il est exercé des activités professionnelles ou libérales, il pourra être procédé par l'assemblée générale à une modification des charges communes spéciales, en créant une nouvelle catégorie de charges correspondant à celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, conformément à l'article 25 paragraphe (f) de la Loi du 10 Juillet 1965 (article 86 ci-après).

ARTICLE 47 Bis :

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée Générale.

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

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

ARTICLE 48 : Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient lui être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

ARTICLE 49 : Mutation à titre onéreux – A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot

1°- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du 3° alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

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

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

4°- Le syndic rembourse l'avance de trésorerie permanente du copropriétaire cédant dans le cas où son arrêté de compte fait ressortir un solde créditeur et fait verser par l'acquéreur une avance équivalente de trésorerie.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE 50 : Mutation par décès . - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet évènement par lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II. - FORMALITES

A - Information des parties

ARTICLE 51 : En vue de l'information des parties le syndic peut être requis de délivrer un état daté comportant trois parties.

1°- Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévu par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsque est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou de copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte, aux frais du vendeur.

ARTICLE 51 Bis : Mention de la superficie du lot vendu dans le cas de revente

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction d'un lot devra mentionner la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Sont exclus de cette obligation les lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à 8 m² ainsi que les caves, garages, emplacements de stationnement.

La superficie à indiquer est celle des planchers des locaux clos et couverts, ce qui exclut les balcons et terrasses non couverts. Il ne sera pas tenu compte des surfaces occupées par les murs et cloisons, des marches et cages d'escaliers, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres, des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Le mesurage pourra être effectué par le vendeur, le candidat acquéreur, un intermédiaire négociateur, ou par un professionnel (géomètre-expert, architecte, huissier de justice).

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

B - Droit d'opposition au paiement du prix – Formalités – Honoraires du syndic à la charge du syndicat des copropriétaires

ARTICLE 52 : 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 syndic, avis de mutation doit être donné au syndic de l'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé, à la diligence du Notaire, dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement de 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'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire, énoncées dans l'opposition.

Dans le cas où le contrat du syndic prévoit le versement d'honoraires au titre des prestations particulières lui incombant dans le cas des ventes des lots, ces honoraires devront être pris en charge par le vendeur.

C - Notification des mutations - Election de domicile

ARTICLE 53 : En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 50 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

ARTICLE 54 : Tout transfert d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 75 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans le Groupe d'Immeubles.

CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

ARTICLE 55 : En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

b) Usufruit

ARTICLE 56 : En cas de démembrement de la propriété d'un lot et sauf convention contraire dénoncée au syndicat, les dispositions des articles 605 et suivants du Code Civil seront applicables pour le paiement de toutes les charges se rapportant audit lot.

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

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

Les nus-proprétaires et les usufruitiers seront solidaires envers le syndicat des copropriétaires du paiement des charges de copropriété.

c) Notification

ARTICLE 57 : Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-proprété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 54 ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUE

ARTICLE 58 :

a) Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier, personne physique ou morale autres que les banques et organismes de crédit en général, des dispositions des articles 120 et 121 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 120 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction du Groupe d'Immeubles, aux décisions de l'Assemblée générale.

b) Il sera dérogé à ces règles dans le cas d'emprunt contracté auprès des banques et organismes de crédit en général.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur sera versée directement par la compagnie d'assurances entre les mains de la banque ou de l'organisme de crédit ayant contracté le prêt, lequel sera chargé de la conserver jusqu'à la décision de l'assemblée générale appelée à statuer sur la reconstruction ou non de l'immeuble. Dans le cas où l'assemblée aurait décidé la reconstruction de l'immeuble, la banque ou l'organisme de crédit devra reverser l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité encaissée à la suite du sinistre, entre les mains du syndic au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de façon à ne pas créer un obstacle à la reconstruction de l'immeuble décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans le cas d'emprunt auprès d'une banque ou d'un organisme de crédit, la présente clause formant le paragraphe (b) de l'article 58 devra être portée à la connaissance du créancier par le copropriétaire, emprunteur.

CHAPITRE V - LOCATIONS

ARTICLE 59 : Le copropriétaire qui consentira à la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination du Groupe d'Immeubles et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

ARTICLE 60 : Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, pour permettre au Syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

ARTICLE 61 : Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

ARTICLE 62 : Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI - MODIFICATIONS DES LOTS

ARTICLE 63 : Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 25 du présent règlement.

ARTICLE 64 : Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux concernés, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 85 du présent règlement.

Cette approbation ne sera pas nécessaire si le total des nouvelles quotes-parts correspond à l'ancien, et si la répartition a été faite proportionnellement à la surface des lots.

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

Il pourra aussi les réunir.

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

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

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

D'autre part, dans le cas où une même personne viendrait à être propriétaire d'un lot ou de lots contigus ou non, mais desservis par une partie commune non indispensable à l'usage des autres lots, notamment une partie de couloir, ce propriétaire pourra utiliser ces parties communes à usage privatif en les incorporant à son lot ou à ses lots de copropriété. Bien entendu, le propriétaire intéressé aura seul l'entretien de la partie commune incorporée dans ses locaux privatifs, mais il aura la faculté de rétablir à tout moment à ses frais, les lieux dans leur situation originaire.

Dans le cas d'installation d'une porte permettant de séparer la partie annexée du couloir restant commun, celle-ci devra être identique aux autres portes des locaux privatifs.

Les dispositions prévues au présent paragraphe et à celui qui le précède seront soumises à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires conformément au paragraphe 2° de l'article 25 ci-dessus.

ARTICLE 65 : Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif, rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°- Au Syndic,

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

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

TITRE V - ADMINISTRATION DU GROUPE D'IMMEUBLES

CHAPITRE 1er - SYNDICAT

ARTICLE 66 : La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation du Groupe d'Immeubles et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative, conformément à l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 (Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 – Article 75).

ARTICLE 67 : Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutés par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE NATURA**".

ARTICLE 68 : Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera un immeuble construit dont les lots appartiendront à des copropriétaires différents. Il continuera tant que le Groupe d'Immeubles sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à LE HAILLAN (Gironde) dans le Groupe d'Immeubles.

CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 69 : Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard dans les six mois qui suivra l'achèvement du groupe d'immeubles.

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

ARTICLE 70 : Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II - CONVOCATIONS

INITIATIVE DES CONVOCATIONS

ARTICLE 71 : Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou des copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des quotes-parts de copropriété; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil syndical.

Dans les mêmes cas, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée ; l'assignation est délivrée au syndic.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent paragraphe, la convocation est notifiée au Syndic.

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. les représentants des associations sont convoqués à l'assemblée selon la même procédure que les copropriétaires.

Dans le cas prévu par l'article 86 du présent règlement, lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie à cet article, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de la convocation peut être réduit à huit jours, et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

Ordre du jour : L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou par la personne qui convoque l'assemblée.

DELAI DE CONVOCATION

ARTICLE 72 : Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état ou par télécopie avec récépissé, dont la date de réception fera foi. Ces remises devront être effectuée en temps utile ; elles dispenseront de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion.

DESTINATAIRES DES CONVOCATIONS

ARTICLE 73 : Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

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

ARTICLE 74 : Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés ou s'il le souhaite son numéro de télécopie. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

ARTICLE 75 : Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile ou au dernier numéro de télécopie notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 81 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

LIEU ET DATE DE REUNION

ARTICLE 76 : La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Les assemblées pourront se tenir dans la commune où se situe l'immeuble ou dans les communes limitrophes.

Le délai de convocation prévu à l'article 72 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 77 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 86 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

CONTENU DES CONVOCATIONS

ARTICLE 77 : Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:

I – Pour la validité de la décision

1°- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général et l'état des travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et des opérations exceptionnelles votés, non encore clôturés à la fin de l'exercice lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°- Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et 2° ci-dessus est établie sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire aux annexes 1 à 5 du décret N° 2005-240 du 14 mars 2005 ;

3°- Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation des travaux ;

4°- Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5°- Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6°- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7°- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéas) 14-2 (2° alinéa) 18 (7° alinéa) 24 (alinéas 2 et 3) 25, 26, 30 (alinéas 1°, 2° et 3) 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° - Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9°- Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du Tribunal de Grande Instance (T.G.I.) en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

10° Les projets de résolution mentionnant d'une part la saisie immobilière d'un lot, d'une part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot.

11° Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisé, ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article.

12° La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965 susvisé.

II – Pour l'information des copropriétaires :

1°- Les annexes au budget prévisionnel ;

2°- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3°- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du 2° alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

ARTICLE 78 : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en applications des 7° et 8° du I de l'article 11 du décret du 17 mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de

l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 79 : Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs ainsi que le secrétaire.

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

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

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

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

ARTICLE 80 : Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéas 2 et 3) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965.

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

La feuille de présence constitue une annexe du procès verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 81 : Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un Pacte Civil de Solidarité (PACS) et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois aucun mandataire à quelque titre que ce soit, ne peut représenter plus de trois copropriétaires à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

ARTICLE 82 : Il ne pourra être mise en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 77 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Toutefois l'assemblée pourra examiner, sans effet décisive toute question non inscrite à l'ordre du jour.

ARTICLE 83 : Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire de séance et par les scrutateurs s'il en a été désigné.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au 2° alinéa de l'article 1316-4 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et

leur nombre de voix ainsi que les noms des copropriétaires qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

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

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 84 : Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont-il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies sous le TITRE III du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS (Application des articles 24 à 26 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée)

1) Décisions Ordinaires (article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

ARTICLE 85 : Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

Relèvent également de cette majorité les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

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

2) Décisions exigeant la majorité absolue (article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

ARTICLE 86 : L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le contrat à conclure avec ledit syndic pour fixer les modalités de son mandat.

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

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

f) La modification de la répartition des charges visées aux articles 38 et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat (ne concerne que les immeubles anciens).

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène (ne concerne que les immeubles anciens).

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

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

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire.

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue au présent article, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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

D'autre part, l'assemblée générale pourra dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

3) Décisions exigeant la double majorité (article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

ARTICLE 87 : L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisitions immobilières ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 86 ci-dessus.
- b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) Les travaux immobiliers définis aux articles 122 et suivants du présent règlement, sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.
- d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
- e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès à l'immeuble. En cas de fermeture totale, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité régulièrement autorisée. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.
- f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

Si la majorité prévue au premier alinéa n'a pu être obtenue pour l'exécution de travaux d'amélioration, une nouvelle assemblée pourra statuer à nouveau dans les conditions fixées à l'article 26 dernier alinéa de la loi.

4) Décisions requérant l'unanimité

ARTICLE 88 : L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du Groupe d'Immeubles, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

ARTICLE 89 : Sous réserve du cas prévu à l'article 86 f) ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONS

ARTICLE 90 : Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société, s'il n'a pas assisté à la réunion.

CHAPITRE III - SYNDIC

I - NOMINATION. DUREE DES FONCTIONS. REMUNERATION

ARTICLE 91 : Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 86 ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

ARTICLE 92 : L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.

A cet effet, le projet de contrat et un projet de résolution devront être notifiés en même temps que l'ordre du jour.

La nomination du syndic, la durée de ses fonctions et son contrat devront être approuvés dans la même résolution à la majorité de l'article 25 ou de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, telle que prévue à l'article 69, le cabinet "**FONCIA CHABANEAU**" demeurant à **BORDEAUX CEDEX (33074) 19, Rue Vital Carles**, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, elle aura droit à la rémunération pratiquée habituellement pour des immeubles de cette nature.

ARTICLE 93 : A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

ARTICLE 94 : Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II - ATTRIBUTIONS

ARTICLE 95 : Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer le Groupe d'Immeubles, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde du Groupe d'Immeubles en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

ARTICLE 96 : Le syndic pourvoira à sa propre initiative à l'entretien courant du Groupe d'Immeubles ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations du Groupe d'Immeubles et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde du Groupe d'Immeubles, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est d'autre part rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien du Groupe d'Immeubles conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 complétée par l'article 78 de la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et plus spécialement de son décret d'application.

ARTICLE 97 : Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

ARTICLE 98 : Le syndic assurera la police du Groupe d'Immeubles et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 117 ci-après.

ARTICLE 99 : Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination du Groupe d'Immeubles.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants du Groupe d'Immeubles au même titre que le présent règlement de copropriété.

ARTICLE 100 : Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits fixés à l'article 54 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 101 : Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié numéro 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs a Groupe d'Immeubles et au syndicat. Il détiendra en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes de ces procès-verbaux, du carnet d'entretien du groupe d'immeubles et le cas échéant du diagnostic technique du groupe d'immeubles, aux frais du copropriétaire qui en fait la demande.

ARTICLE 102 : Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'Immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndicat, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale, avec le comparatif du dernier budget prévisionnel, lequel porte sur les dépenses courantes, de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs.

Le syndicat doit ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndicat soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndicat dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. L'assemblée fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. La méconnaissance par le syndicat de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Il devra soumettre au vote de l'assemblée la décision de constituer des provisions spéciales pour travaux futurs.

ARTICLE 103 : Dans le cas où le Groupe d'Immeubles serait administré par un syndicat qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndicat sera autorisé à conserver une somme de TROIS MILLE EUROS pour le règlement des dépenses ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

ARTICLE 104 : Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

ARTICLE 105 : Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin des procédures et garanties visées aux articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967, et de la Loi N° 94-624 du 21 Juillet 1994.

ARTICLE 106 : Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents a Groupe d'Immeubles.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, après avoir notifié au préalable le projet de résolution, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Enfin, il lui appartiendra, dans les conditions et formes prévues par la Loi N° 94-624 du 21 Juillet 1994, modifiée par l'article 81 de la Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, de présenter toute requête aux fins de désignation d'un administrateur judiciaire, s'il constate une situation qui justifie cette désignation.

Il pourra également y être procédé par des copropriétaires représentant quinze pour cent au moins des voix du syndicat.

ARTICLE 107 : Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'alléation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

ARTICLE 108 : Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 86 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL

I - CONSTITUTION

ARTICLE 109 : En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il sera institué un conseil syndical composé de trois membres minimum nommé par l'assemblée générale, laquelle fixe les modalités de son organisation et de son fonctionnement, sauf décision de l'assemblée de ne pas en nommer.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés par la loi numéro 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un Pacte Civil de Solidarité (PACS), leurs représentants légaux ou leurs usufruitiers. Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

ARTICLE 110 : Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 86 du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

ARTICLE 111 : L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

ARTICLE 112 : Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre simple ou par courrier électronique; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

ARTICLE 113 : Les avis ou rapport du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Tout membre du conseil syndical pourra être représenté par un autre membre dudit conseil syndical. Celui-ci ne pourra disposer que d'un pouvoir.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signé par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndic sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architecte), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du conseil syndical, dans le cadre des dépenses de l'administration de l'Immeuble.

II - MISSION

ARTICLE 114 : Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont-il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire, et à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

ARTICLE 115 : Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 86 du présent règlement.

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

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndic.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

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

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

CHAPITRE V - ASSURANCES

ARTICLE 116 : La responsabilité civile du fait du Groupe d'Immeubles ou du fait des préposés du Syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires, proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires du Groupe d'Immeubles seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

ARTICLE 117 : Le Syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires du Groupe d'Immeubles occupant un appartement, local ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants,

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun du Groupe d'Immeubles (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre, et par les objets placés sous sa garde.

L'Assemblée Générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, le Groupe d'Immeubles fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant tant les parties privatives que communes dudit Groupe d'Immeubles sous réserve de ce qui sera dit sous l'article 119 ci-après. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

ARTICLE 118 : Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'Assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont les paiements des primes correspondantes.

L'Assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises, sous réserve de celles qui seront signées par la "LA SOCIETE" et à reprendre par le syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 119 : Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie d'assurance notoirement solvable, en ce qui concerne son lot, le mobilier y contenu, et le recours des voisins, contre l'incendie, les accidents causés par l'électricité, et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.

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

ARTICLE 120 : En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette Assemblée générale.

ARTICLE 121 : Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction du Groupe d'Immeubles.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS

I.- AMELIORATIONS, SURELEVATION, ADDITIONS

AMELIORATIONS

ARTICLE 122 : L'Assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'ensemble immobilier, telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, autres que les travaux énumérés à l'article 86 ci-dessus, telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Si la majorité requise n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale convoquée par le syndic qui statue alors à cette dernière majorité.

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

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 123 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevées,

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs transformés ou créés.

ARTICLE 123 : Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou des ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit, de l'article précédent, soit de l'article 86 ci-dessus, soit de l'article 87 ci-dessus alinéa d.

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

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

ARTICLE 124 : La décision prise par l'Assemblée générale en application de l'article 122 ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

ARTICLE 125 : La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal.

Toutefois, les sommes visées ci-dessus, deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

ARTICLE 126 : Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

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

SURELEVATION - ADDITIONS

ARTICLE 127 : La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, ne peut être réalisée par les soins du syndicat, que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever le groupe d'immeubles exige, outre la majorité des membres de l'immeuble concerné représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

ARTICLE 128 : Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II - RECONSTRUCTION

ARTICLE 129 : En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré, seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 132 du présent règlement.

ARTICLE 130 : En cas de destruction totale ou partielle du groupe d'immeubles, l'Assemblée générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires du Bâtiment concerné.

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

ARTICLE 131 : S'il est décidé de procéder à la reconstruction du groupe d'immeubles, dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

ARTICLE 132 : Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances, seront réparties entre les copropriétaires, en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses, en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité

d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 45 ci-dessus.

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

ARTICLE 133 : Si à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 122 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions, sera réparti selon les règles énoncées audit article 122.

ARTICLE 134 : Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, le groupe d'immeubles sinistré sera mis en vente aux enchères publiques, selon les modalités arrêtées par l'Assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession, seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires concernés, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndic rachètera les droits dans le groupe d'immeubles appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre, par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du Groupe d'Immeubles, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Litiges

ARTICLE 135: Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndic, 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, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 122 du présent règlement.

2) Modification du règlement de copropriété

ARTICLE 136 : Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 137 : L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

3) Publicité foncière

ARTICLE 138 : Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière compétent, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

4) Election de domicile

ARTICLE 139 : Domicile est élu de plein droit dans le Groupe d'Immeubles objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu du Groupe d'Immeubles.

5) Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

ARTICLE 140 : Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions des articles 29-1 à 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967.

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Charges spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Charges générales en 10.000ès	- 3 - Charges sas ascen- seur au rdc du bat B en 10.000ès	- 4 - Charges circula- tion rdc du bat B en 10.000ès	- 5 - Charges ascen- seur en 10.000ès
			REPORT	7876	616	-	-	-
41	Parkings	S/sol	Parking identifié P041	179	14	-	-	-
42	"	"	Parking identifié P042	179	14	-	-	-
43	"	"	Parking identifié P043	179	14	-	-	-
44	"	"	Parking identifié P044	179	14	-	-	-
45	"	"	Parking identifié P045	179	14	-	-	-
46	"	"	Parking identifié P046	179	14	-	-	-
47	"	"	Parking identifié P047	179	14	-	-	-
48	"	"	Parking identifié P048	179	14	-	-	-
49	"	"	Parking identifié P049	179	14	-	-	-
50	"	"	Parking identifié P050	179	14	-	-	-
51	"	"	Parking identifié P051	179	14	-	-	-
52	"	"	Parking identifié P052	179	14	-	-	-
			TOTAL DES CHARGES SPECIALES AU BATIMENT PARKINGS	10.024/ 10.024ès				
53	A	R.ch	Appartement T3 identifié A007	480	227	250	-	220
54	"	"	Appartement T3 identifié A008	482	227	251	-	221
55	"	"	Appartement T2 identifié A009	359	169	185	-	164
56	"	"	Appartement T3 identifié A010	525	248	268	-	237
57	"	"	Appartement T3 identifié A011	461	218	250	-	220
58	"	"	Appartement T2 identifié A012	381	180	206	-	181
59	A	1er	Appartement T3 identifié A107	480	227	250	-	242
60	"	"	Appartement T3 identifié A108	482	227	251	-	243
61	"	"	Appartement T2 identifié A109	359	169	185	-	180
62	"	"	Appartement T3 identifié A110	525	248	268	-	260
63	"	"	Appartement T3 identifié A111	461	218	250	-	242
64	"	"	Appartement T2 identifié A112	381	180	206	-	200
65	A	2ème	Appartement T3 identifié A207	490	231	250	-	265
66	"	"	Appartement T3 identifié A208	491	232	251	-	265
67	"	"	Appartement T2 identifié A209	366	173	185	-	197
68	"	"	Appartement T3 identifié A210	536	253	268	-	284
69	"	"	Appartement T3 identifié A211	471	222	250	-	265
70	"	"	Appartement T2 identifié A212	389	184	206	-	218
71	A	3ème	Appartement T2 identifié A305	353	166	168	-	192
72	"	"	Appartement T3 identifié A306	606	286	272	-	311
73	"	"	Appartement T3 identifié A307	605	285	279	-	320
74	"	"	Appartement T2 identifié A308	317	148	157	-	181
			TOTAL DES CHARGES SPECIALES AU BATIMENT A	10.000/ 10.000es				
			A REPORTER	-	5502	5106	-	5108

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Charges spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Charges générales en 10.000ès	- 3 - Charges sas ascenseur au rdc du bat B en 10.000ès	- 4 - Charges circulation rdc du bat B en 10.000ès	- 5 - Charges ascenseur en 10.000ès
			REPORT	-	5502	5106	-	5108
75	B	R.ch	Appartement T2 identifié A001	325	146	167	340	147
76	"	"	Appartement T2 identifié A002	326	147	167	341	147
77	"	"	Appartement T4 identifié A003	703	316	357	731	315
78	"	"	Appartement T2 identifié A004	335	151	165	337	145
79	"	"	Appartement T2 identifié A005	341	153	168	343	148
80	"	"	Appartement T3 identifié A006	533	240	265	541	233
81	B	1er	Appartement T4 identifié A101	576	259	298	609	289
82	"	"	Appartement T2 identifié A102	326	147	167	341	162
83	"	"	Appartement T4 identifié A103	703	316	357	731	347
84	"	"	Appartement T2 identifié A104	335	151	165	337	160
85	"	"	Appartement T2 identifié A105	341	153	168	343	163
86	"	"	Appartement T3 identifié A106	533	240	265	541	257
87	B	2ème	Appartement T4 identifié A201	587	264	298	609	315
88	"	"	Appartement T2 identifié A202	333	150	167	341	177
89	"	"	Appartement T4 identifié A203	717	322	357	731	378
90	"	"	Appartement T2 identifié A204	342	154	165	337	174
91	"	"	Appartement T2 identifié A205	348	157	168	343	178
92	"	"	Appartement T3 identifié A206	544	244	265	541	280
93	B	3ème	Appartement T2 identifié A301	352	158	161	329	185
94	"	"	Appartement T3 identifié A302	671	302	271	555	311
95	"	"	Appartement T2 identifié A303	365	164	166	339	190
96	"	"	Appartement T2 identifié A304	364	164	167	340	191
TOTAL DES CHARGES SPECIALES AU BATIMENT B				10.000/10.000es				
TOTAL DES CHARGES GENERALES					10.000/10.000es			
TOTAL DES CHARGES DU SAS SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT "B" ET PERMETTANT D'ACCEDER A L'ASCENSEUR						10.000/10.000es		
TOTAL DES CHARGES DE LA CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT "B"							10.000/10.000es	
TOTAL DES CHARGES ASCENSEUR								10.000/10.000es

DETERMINATION DES CHARGES

A – CHARGES GENERALES (Colonne 2)

La répartition des charges générales visées à l'article 36 du présent règlement de copropriété a été faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, telles qu'elles résultent du TABLEAU RECAPITULATIF des lots et repris dans le présent tableau.

B – CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT (colonne 1)

La répartition des charges spéciales concernant chaque bâtiment visées aux articles 37-1 et 37-2 du présent règlement ont été faites entre les lots dépendant de chaque bâtiment en fonction des mêmes critères que ceux ayant permis le calcul des charges générales.

C - CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RAVALEMENT INTERIEUR DU SAS SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT "B" ET PERMETTANT D'ACCEDER A L'ASCENSEUR (colonne 3)

La répartition de ces charges (article 39), à l'exception du gros œuvre de ces parties d'immeuble, a été effectuée en fonction de la surface de chaque appartement pouvant accéder à l'ascenseur, sans tenir compte des balcons/terrasses, sans tenir compte des coefficients de niveau et sans tenir compte des coefficients d'ensoleillement.

D - CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RAVALEMENT DE LA CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT "B" (Colonne 4)

La répartition de ces charges (article 39 bis), à l'exception du gros œuvre de ces parties d'immeuble, a été effectuée en fonction de la surface de chaque appartement pouvant emprunter cette circulation (appartements en rez-de-chaussée du bâtiment "B" et appartements situés aux étages dudit bâtiment "B"), sans tenir compte des balcons/terrasses, sans tenir compte des coefficients de niveau et sans tenir compte des coefficients d'ensoleillement.

E - CHARGES DE L'ASCENSEUR (Colonne 5)

La répartition des charges de l'ascenseur a été établie en fonction des critères suivants :

a) La surface :

- habitable de chaque logement

b) Un coefficient de pondération par niveau de façon à tenir compte de l'élévation, savoir :

- Sous-sol : ne participe pas aux charges d'ascenseur, se trouve au niveau de la rue côté accès principal (Chemin de Meycat)
- Rez-de-chaussée : 1,00
- 1er étage : 1,10
- 2ème étage : 1,20
- 3ème étage : 1,30

Etant précisé que l'ensemble des appartements y compris ceux du rez-de-chaussée (qui est en réalité surélevé par rapport à la rue côté accès principal "Chemin de Meycat") participent aux charges d'ascenseur en raison du fait qu'ils peuvent l'emprunter depuis le sous-sol semi-enterré pour se rendre à leur lot.

KAUFMAN & BROAD

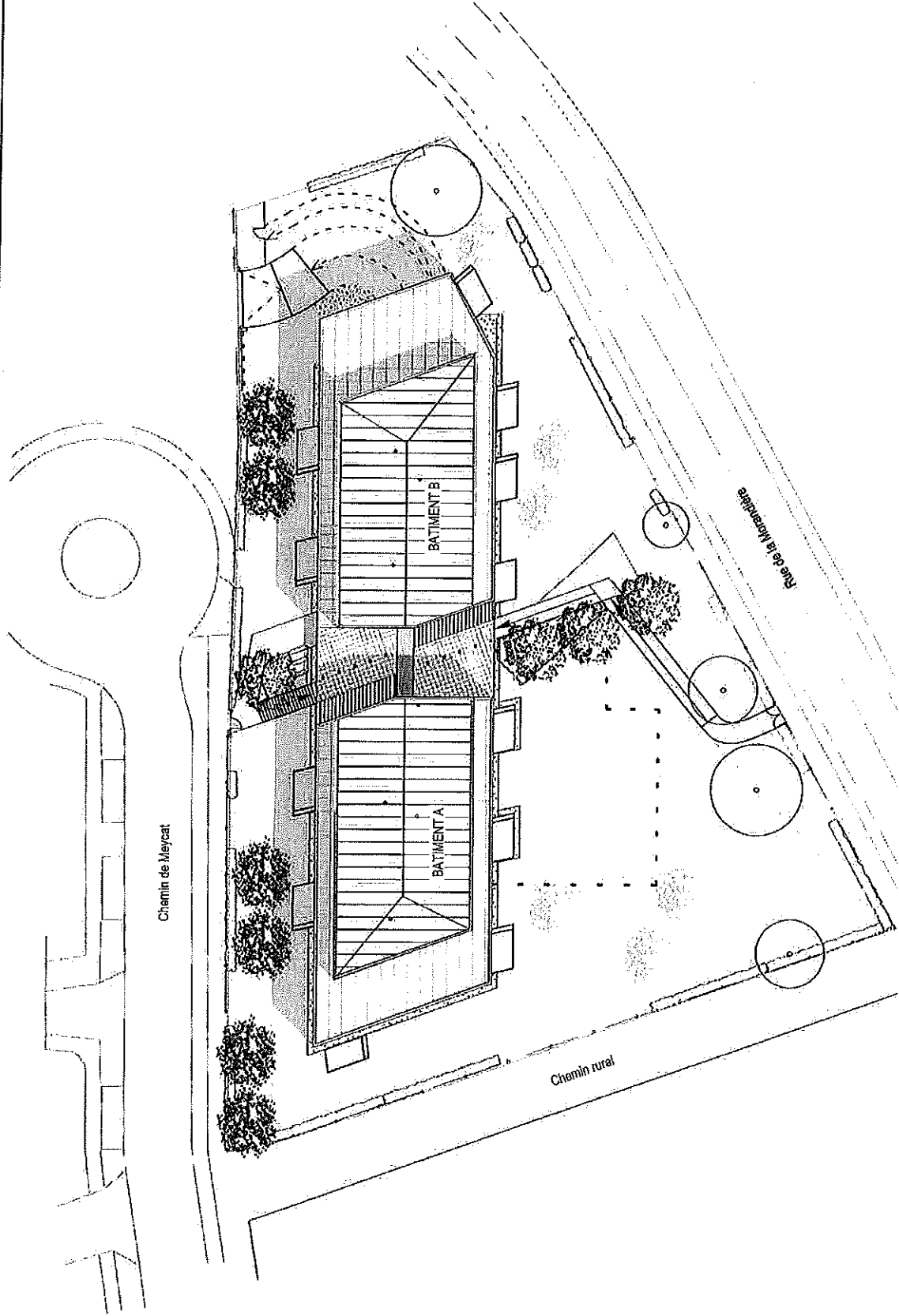
30, allées de Tourny
33064 Bordeaux Cedex

Résidence Natura

5,7,9 / rue de la Morandière
33 185 LE HAILLAN

NIVEAU

Plan de masse



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres, que l'équipement.
Les surfaces et hauteurs sous plafond sont approximatives. Les rectoangles, les surfaces, les arêtes, les hauteurs, les volumes, les formes, les matériaux, les finitions et les équipements ne sont pas figurés ou le sont à titre indicatif.
Les emplacements prévus aux équipements ménagers et à ceux, liés au bruyage du site sont représentés sur le plan de vue en correspondance avec les différents recommandations nécessaires en fonction de ces éléments n'est fourni.

0 1m 5m 10m

Echelle :



11/02/13 Projécteur

Résidence Natura

5,7,9 / rue de la Morandière
33 185 LE HAILLAN

KAUFMAN Δ BROAD

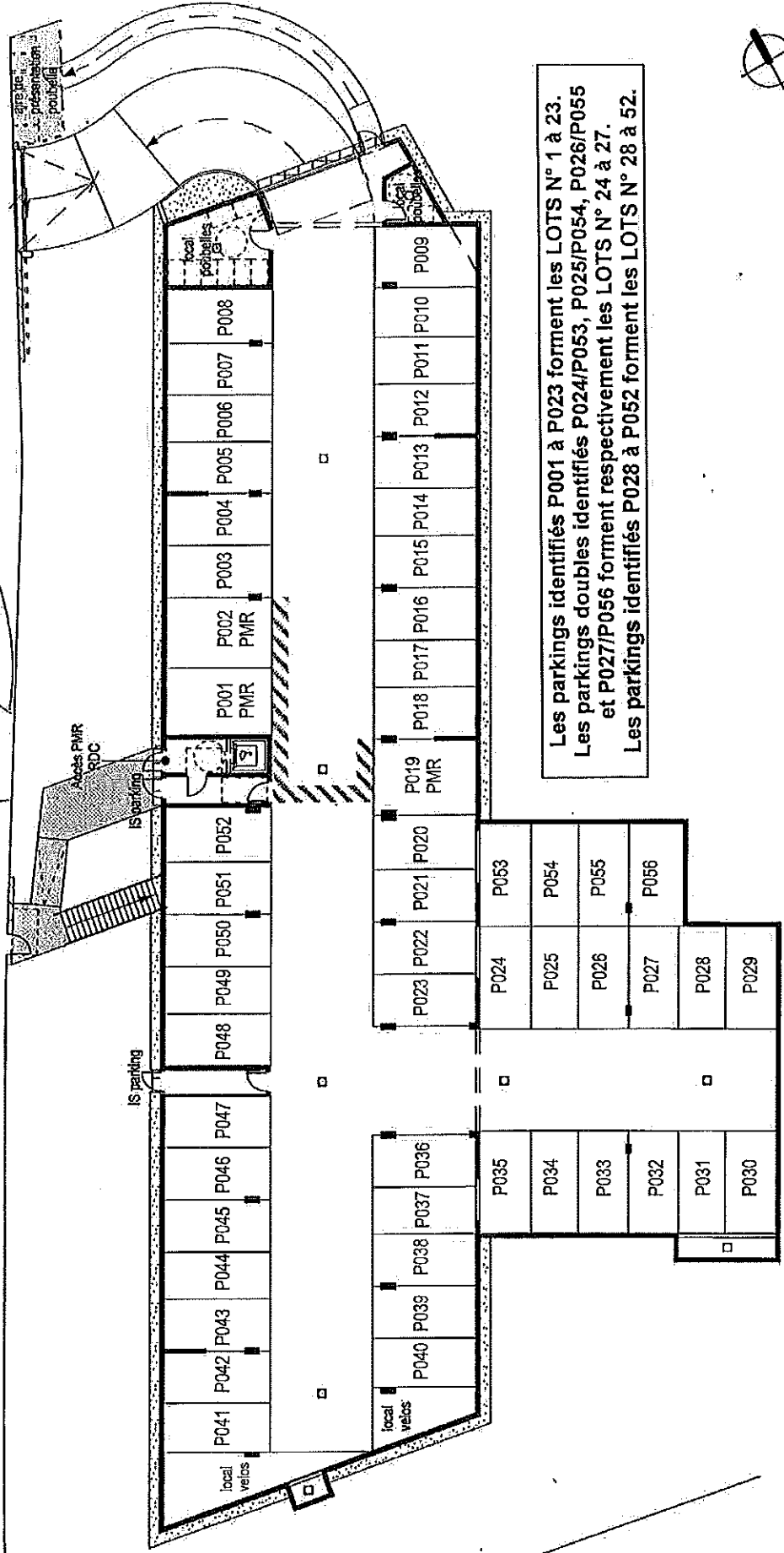
30, allées de Tourny
33064 Bordeaux Cedex

NIVEAU

N-1

Chemin de meycat

Chemin rural



Les parkings identifiés P001 à P023 forment les LOTS N° 1 à 23.
Les parkings doubles identifiés P024/P053, P025/P054, P026/P055 et P027/P056 forment respectivement les LOTS N° 24 à 27.
Les parkings identifiés P028 à P052 forment les LOTS N° 28 à 52.



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions filaires, que l'équipement.
Les surfaces et hauteurs sous plafond sont approximatives. Les rampes, les escaliers, les flux piétons, ainsi que l'emplacement des équipements sanitaires ne sont pas figurés ou le sont à titre indicatif.
* Les emplacements dédiés aux équipements miniguags et à ceux liés au litrage du litige sont représentés sur le plan de vente en correspondance avec les différents recensements nécessaires en électricité et en eau, aucun de ces éléments n'est fourni.

KAUFMAN & BROAD
 30, allées de Toumy
 33064 Bordeaux Cedex

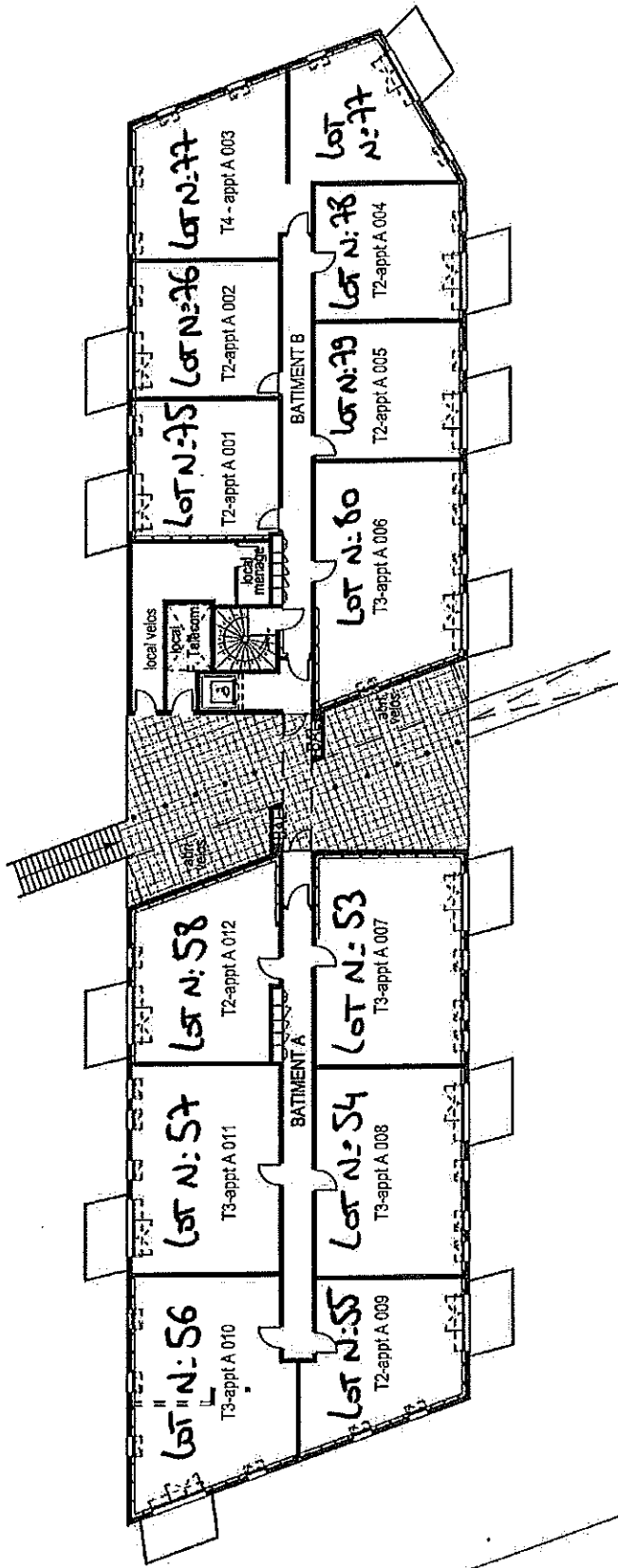
Résidence Natura
 5,7,9 / rue de la Morandière
 33 185 LE HAILLAN

NIVEAU

RdC

Chemin de meycat

Chemin rural



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions fixes que l'équipement.
 Les surfaces et hauteurs, sous réserve d'être approximatives. Les rebords, les soffites, les faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sanitaires ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif.
 * Les aménagements relatifs aux équipements mélangés et à ceux liés au lavage de linge sont représentés sur le plan de voirie en correspondance avec les différents raccordements nécessaires en électricité et en eau, aucun de ces éléments n'est fourni.

KAUFMAN Δ BROAD

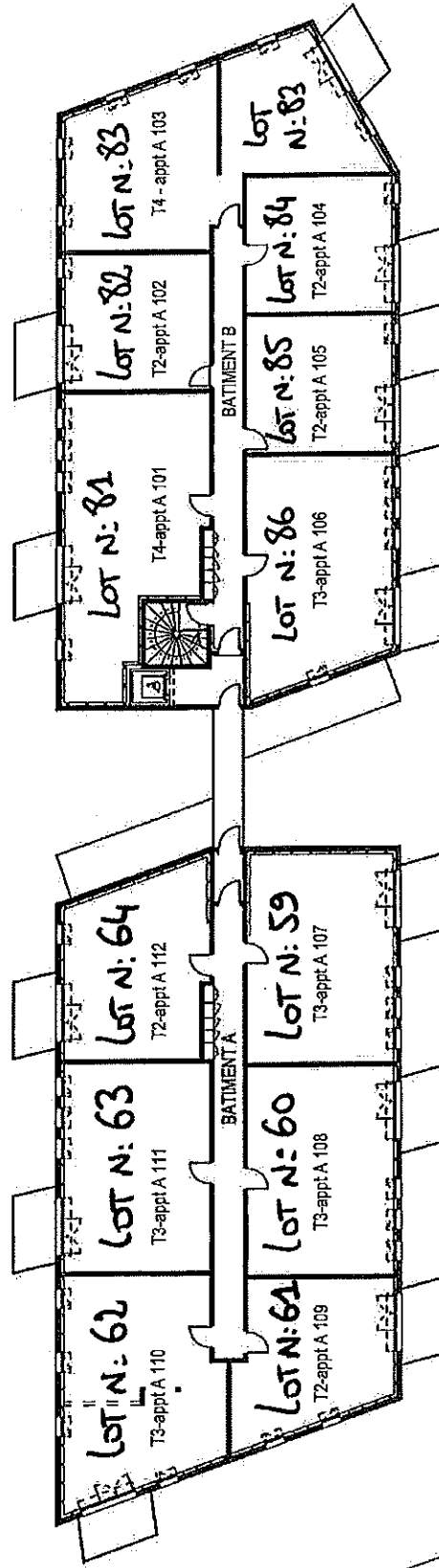
30, allée de Tourny
33064 Bordeaux Cedex

Résidence Natura
5,7,9 / rue de la Morandière
33 185 LE HAILLAN

NIVEAU


R+1

Chemin de meycat



22/10/2013 Prehère

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tout en ce qui concerne les dimensions brutes, que l'équipement.
Les surfaces et hauteurs sous plafond sont approximatives. Les murettes, les saillies, les faux-plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sanitaires ne sont pas figurés ou le sont à titre indicatif.
* Les emplacements dévolus aux équipements extérieurs et à leur liaison au réseau du lot sont représentés sur le plan de vente en correspondance avec les différents recorders nécessaires en électricité et en eau, aucun de ces éléments n'est fourni.

KAUFMAN  BROAD

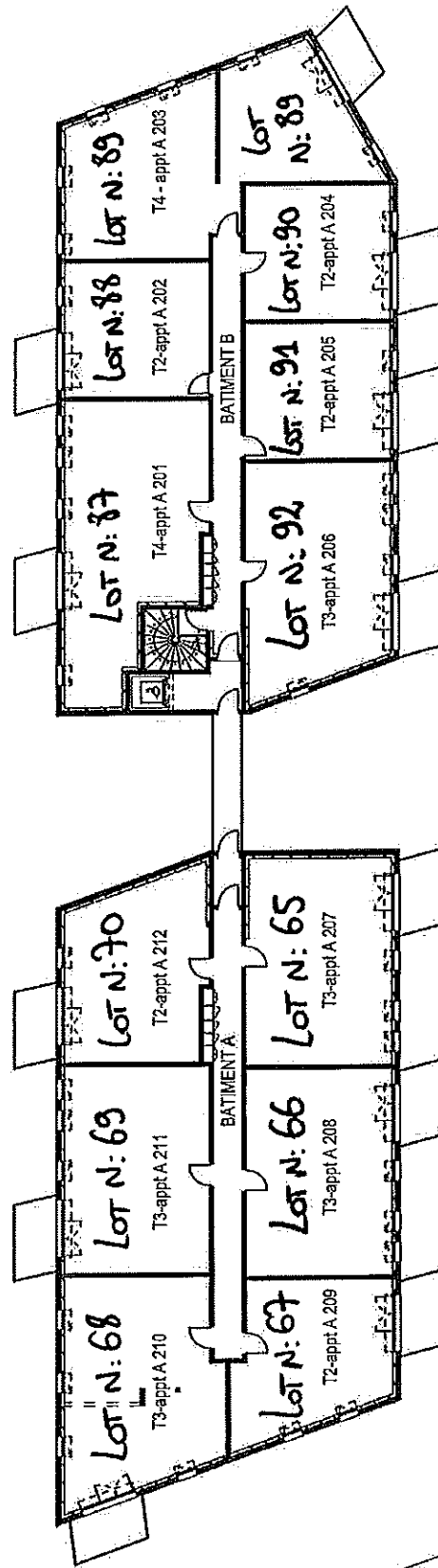
30, allée de Tourny
33064 Bordeaux Cedex

Résidence Natura
5,7,9 / rue de la Morandière
33 185 LE HAILLAN

NIVEAU

R+2

Chemin de meycat



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des révisions techniques de la résiliation, tout en ce qui concerne les dimensions linéaires, que l'équipement.
Les surfaces et volumes sont indiqués à titre indicatif. Les surfaces, les volumes, les équipements et les finitions ne sont pas figurés, celle-ci sont à lire indicatif.
* Les emplacements d'objets aux équipements indiqués et à leur emplacement sont représentés sur le plan de vente en correspondance avec les plans de répartition.
Nécessaire en dessous et en eau, aucun de ces éléments n'est fourni.

