

4881 06

JCC/CP

**L'AN DEUX MIL DEUX,  
Le VINGT CINQ JUIN  
A MONTPELLIER, (Hérault), au siège de l'Office Notarial, ci-après  
nommé,**

**Maître Jean-Christophe CLARON, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle dénommée "François GRANIER, André BONNARY, Rémi  
FOURNIER MONTGIEUX et Jean-Christophe CLARON, Notaires", titulaire d'un  
Office Notarial à MONTPELLIER (Hérault), soussigné,**

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

La Société dénommée « **SCI BEAUVALLON** », société civile immobilière au capital de DEUX MILLE EUROS (2.000 euros), ayant son siège social à MONTPELLIER (Hérault), 230, place Jacques Mirouze, espace Pitot, bâtiment E, inscrite au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 440 548 303.

Constituée aux termes de ses statuts sous seing privé en date à MONTPELLIER (Hérault), du 10 décembre 2001, enregistrés à la recette des impôts de MONTPELLIER NORD, le 10 janvier 2002, Bordereau 13, Numéro 2.

Représentée par :

Monsieur Jacques **ARTIGUES**, professionnellement domicilié à MONTPELLIER, Espace Pitot, 230 place Jacques Mirouze,

Agissant au nom et pour le compte de la SCI BEAUVALLON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés spécialement à l'effet des présentes par Monsieur Marc PIGEON, domicilié professionnellement à MONTPELLIER (Hérault), Espace Pitot, aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à MONTPELLIER du 12 juin 2002, dont une copie certifiée conforme à l'original est demeurée **annexée** aux présentes après mention et dont l'original demeurera annexé à un acte de dépôt de pièces du programme à recevoir aux présentes minutes.

Monsieur Marc PIGEON agissant lui-même en qualité de représentant permanent de la société dénommée « **ROXIM PROMOTION** », société anonyme dont le siège social est à MONTPELLIER (Hérault), 230, place Jacques Mirouze, Espace Pitot, Bâtiment E, identifiée au SIREN sous le numéro 351 244 553 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER (numéro de gestion 89 B 837),

Ayant tous pouvoirs pour représenter ladite société ROXIM PROMOTION aux termes de ses statuts,

La société ROXIM PROMOTION agissant elle-même au nom et pour le compte de la SCI BEAUVALLON, en sa qualité de gérante de ladite société civile, Nommée à cette fonction aux termes de ses statuts Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts desdites sociétés.

Ci-après dénommé « **LE REQUERANT** » ou « **LE COMPARANT** ».

**LE REQUERANT**, ès-qualité, préalablement à l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'IMMEUBLE ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

### EXPOSE

#### I – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** à construire sur un terrain situé à MONTPELLIER (Hérault), formant le lot numéro **4A** de la Zone d'aménagement concerté de MALBOSC, qui sera dénommé « **LES RESIDENCES BEAUVALLON**»,

Et cadastré section **TN**, numéro **122**, lieudit « Le Coteau », pour une superficie de trente sept ares seize centiares (00ha 37a 16ca).

Précision étant ici faite que cette parcelle est issue, avec huit autres, de la division de la parcelle cadastrée section **TN**, numéro **11**, d'une contenance de quatre hectares soixante-dix ares quarante-quatre centiares (4ha 70a 44ca) en plusieurs autres parcelles cadastrées section **TN**, numéros, savoir :

- 120 de 38 ares 37 centiares,
- 121 de 61 ares 04 centiares,
- 119 de 42 ares 34 centiares,
- 123 de 11 ares 64 centiares,
- 124 de 10 ares 76 centiares,
- 125 de 44 ares 32 centiares,
- 126 de 1are 50 centiares,
- 127 de 2 hectares 22 ares 05 centiares,

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur BILICKI, géomètre-expert à MONTPELLIER (Hérault), le 24 décembre 2001, sous le numéro 6972V.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** ou **BATIMENT** sont employés indifféremment.

#### II – ORIGINE DE PROPRIETE

##### Origine immédiate

La parcelle, assiette foncière du programme immobilier, pour lequel est établi le présent état descriptif de division-règlement de copropriété appartient au **COMPARANT** par suite de l'acquisition qu'il en a fait, avec d'autres, de :

La Société dénommée **SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINÉ**, « **SERM** », société anonyme d'économie mixte au capital de 3.956.576 EUROS, dont le siège est à l'hôtel de ville de MONTPELLIER (34000), identifiée au SIREN sous le numéro 462800160 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,

Suivant acte reçu aux présentes minutes le 5 mars 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix dont une partie a été payée comptant et quittancé dans l'acte ; quant au solde, il a été déclaré payable à l'achèvement de la viabilité de la deuxième tranche de la ZAC de MALBOSC, déclaré dans l'acte comme devant intervenir au plus tard au cours du premier trimestre 2004.

A la sûreté et garantie de paiement de ce solde, le **COMPARANT** a remis au **VENDEUR** une garantie bancaire à première demande délivrée par la « banque de l'économie du commerce et de la monétique », en date à STRASBOURG du 1<sup>er</sup> mars

2002.

Audit acte le VENDEUR a fait les déclarations habituelles et de droit et notamment a déclaré que les parcelles vendues étaient libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER.

#### Origine antérieure

Antérieurement, l'entier terrain appartenait à la S.E.R.M. pour l'avoir acquis, avec d'autres, de la Ville de MONTPELLIER,

aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le 22 novembre 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payable dès lors que seraient satisfaites les conditions du point 52 de l'annexe du 21 janvier 1988 ; précision étant ici faite que ce prix a été depuis entièrement payé.

Aux termes de cet acte le VENDEUR a déclaré que les biens vendus ne révélaient aucune inscription.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault), le 21 décembre 2001, volume 2001P, numéro 17838.

L'état hypothécaire sur formalité s'est révélé négatif de toute inscription de quelque nature que ce soit.

#### Plus antérieurement encore, l'entier terrain avait été acquis de :

1°) Monsieur Jean Louis André RIGAIL, époux de Madame Michèle Anne RAYNAL, demeurant à MONTPELLIER, 974, rue Henri Lagattu, né à TLEMCEN (ALGERIE) le 18 avril 1949.

2°) Monsieur Paul Jean RIGAIL, époux de Madame Nicole Marie France RAYNAL, demeurant à Le Broussois, SAINT-HILAIRE SUR BENAIZE, né à TLEMCEN le 30 octobre 1946,

aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe VIALLA, notaire à MONTPELLIER (Hérault), les 23 et 26 février 1996.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix entièrement payé.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 3 avril 1996, volume 1996 P, numéro 4327, suivi d'une attestation rectificative en date du 3 septembre 1996, publiée le 9 septembre 1996, volume 1996 P, numéro 10365,

#### Origine trentenaire

##### **PLUS ANTERIEUREMENT,**

la parcelle numérotée 122, objet des présentes, provenant ainsi qu'il a été sus dit de la parcelle anciennement cadastrée sous le numéro 11, appartenait en propre à Monsieur Paul RIGAIL, par suite de l'acquisition qu'il en avait fait, alors qu'il était célibataire, de :

Madame Marie Josée BAUMEL, sans profession, épouse de Monsieur Richard Paul Norman d'ARCY, domiciliée à GRABELS (Hérault), domaine de Gimel, née à MONTPELLIER (Hérault), le 06 février 1928.

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIALLA, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 29 janvier 1968.

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix payé partie à l'acte, au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT AGRICOLE, et partie à terme, lequel solde de prix intégralement payé depuis lors.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault), le 23 février 1968, volume 4538, numéro 26.

### III – SITUATION ADMINISTRATIVE

#### A – Zone d'aménagement concerté de MALBOSC

Le terrain sus-désigné constitue le lot numéro QUATRE A (4A) de la zone d'aménagement concerté de MALBOSC.

Il résulte d'un acte reçu aux présentes minutes, le 5 mars 2002, sus analysé en l'origine de propriété, les éléments suivants littéralement rapportés, relatifs à cette ZAC :

« La SERM, **VENDEUR**, a réalisé l'acquisition de divers terrains sis à MONTPELLIER, formant un ensemble que, dans le cadre d'une convention de concession en date du 08 octobre 1999 passée avec la Commune de MONTPELLIER comme indiqué plus loin, elle a reçu mission d'aménager et d'équiper les terrains acquis en vue de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté appelée MALBOSC, puis de revendre aux constructeurs.

Le Plan d'Occupation des Sols sur la partie est du territoire a été rendu public par arrêté Municipal du 17 février 1994. Il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 4 mai 1995. Depuis lors, le Plan d'Occupation des Sols de Montpellier, mis en révision, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 1998 et modifié par délibération en date du 23 février 2000.

Par délibération en date du 27 juillet 1999, le Conseil Municipal de la Ville de MONTPELLIER tirait le bilan de la concertation et arrêta le dossier de création de la ZAC.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 1999, la ZAC MALBOSC était créée.

A l'issue d'une enquête publique, le dossier de réalisation comprenant le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2000. La délibération et le dossier ont été reçus en Préfecture de l'Hérault le 9 octobre 2000.

La Commune de MONTPELLIER a concédé l'aménagement de cette ZAC à la SERM aux termes d'une convention de concession en date du 8 octobre 1999, reçue le 11 octobre 1999 en Préfecture de l'Hérault. La SERM a reçu mission d'aménager et d'équiper les terrains acquis.

Le Cahier des Charges concernant la Cession et la location des Terrains équipés (C.C.C.T.) et ses annexes techniques ont été établis par la SERM ; le tout a été approuvé par Monsieur le Député-Maire de Montpellier le 26 juillet 2001, conformément aux dispositions du cahier des charges de la concession d'aménagement.

Les documents relatifs à la création et à la réalisation de la zone d'aménagement concerté ont été déposés au rang des présentes minutes suivant acte du 22 novembre 2001. Ces documents comprennent en particulier les décisions suivantes :

Délibération du 27 juillet 1999 du Conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER arrête le dossier de création de la ZAC.

Délibération du 30 septembre 1999 du même Conseil, reçue en Préfecture le 6 octobre 1999, décidant :

- d'approuver la création du parc d'activités de la ZAC MALBOSC,
- de décider que les constructions qui seront édifiées à l'intérieur du périmètre de cette zone seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement,
- de dire que la ZAC MALBOSC est une ZAC publique objet d'une concession entre la Ville et la SERM,
- d'approuver les termes du traité de concession entre la Ville et la SERM,
- de préciser que les dispositions du plan d'occupation des sols en vigueur ne seront pas maintenues à l'intérieur de la ZAC et qu'elles seront remplacées par les dispositions du plan d'aménagement de zone (PAZ).

Délibération du Conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER du 29 septembre 2000, reçue en Préfecture le 9 octobre 2000, décidant notamment :

- de donner un avis favorable au dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau pour les aménagements hydrauliques du Verdanson liés à la réalisation de la ZAC.

Et l'avenant n° 1 approuvé par délibération du Conseil municipal du 25 juillet 2001, reçu en Préfecture le 31 juillet 2001, visant à transformer le traité et le cahier des charges de concession en convention publique d'aménagement en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement

urbain (loi SRU).

La ZAC a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique suivant arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, préfet de l'Hérault, n° 2000-01-3328 en date du 30 octobre 2000.

Le **VENDEUR** précise que les actes administratifs qui constituent le support de l'opération d'aménagement foncier font actuellement l'objet d'un recours auprès des juridictions compétentes.

Ce recours est le suivant :

Recours de M. J. CONRIE et autres, notifié par le Tribunal Administratif de Montpellier par lettre en date du 2 décembre 1999, relatif à la délibération du 30 septembre 1999 approuvant le dossier de création de la ZAC et les termes du traité de concession Ville I SERM. »

## **B – Permis de construire**

### a) Le permis de construire

Suivant arrêté de Monsieur le maire de la commune de MONTPELLIER, en date du 2 octobre 2001 et portant le numéro PC.34.172.01V0289, la société ROXIM MANAGEMENT a obtenu un permis de construire un immeuble collectif de deux bâtiments comportant 40 logements.

### b) L'affichage du permis de construire

Ce permis a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R.421-39 du Code de l'Urbanisme. L'affichage sur le terrain et en mairie dudit permis a été constaté par Maître Jean-Marie NEKADI, Huissier de justice à MONTPELLIER, suivant acte du 4 octobre 2001.

### c) Déclaration sur l'absence de recours

Le **COMPARANT** déclare qu'aucun recours gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral n'a lui a été notifié à l'encontre de ce permis de construire dans les délais et formes prévus par les articles L.600-3 et R.600-2 du code de l'urbanisme.

Le **COMPARANT** considère donc en conséquence lesdites autorisations définitives et purgées de tous recours.

### d) Transfert du permis de construire

Le transfert de ce permis au profit du **COMPARANT** a été délivré suivant arrêté de Monsieur le maire de la commune de MONTPELLIER, en date du 4 mars 2002, et portant le numéro PC.34.172.01V0289T.

### e) Dépôt d'une demande de permis de construire modificatif

Une demande de permis modificatif a été déposée par le **COMPARANT** en Mairie de MONTPELLIER, en date du 13 mai 2002, sous le numéro PC 34 172 01V0289 A ainsi qu'il résulte d'un récépissé de dépôt délivré par les services techniques de la Mairie le même jour.

La modification porte sur la création d'une piscine qui sera commune à la copropriété objet des présentes et à la copropriété voisine, à édifier sur le lot 3A de la zone d'aménagement concerté de MALBOSC et dont la gestion et l'entretien seront assurés par l'association syndicale libre « Les Vergers de Beauvallon », ainsi qu'il sera plus amplement expliqué ci-après.

Une copie du permis de construire, du transfert du permis, les plans du permis portant la mention d'annexe de la Mairie, du constat d'huissier, ainsi que de la demande de permis de construire modificatif resteront déposés au rang des présentes minutes avec l'ensemble des pièces du programme immobilier dont s'agit.

#### IV - SERVITUDES

Le comparant déclare qu'à sa connaissance l'ensemble immobilier objet des présentes n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter, savoir

- de la loi,
- des prescriptions et autorisations d'urbanisme,
- de la situation naturelle des lieux,
- du Cahier des Charges de Cession et Location des Terrains (CCCT) et de ses annexes de la ZAC sus-analysée.
- De celles ci-après reproduites intégralement, contenues :
  - dans le titre III du cahier des charges de cession et location des terrains de la ZAC de MALBOSC,
  - dans un acte reçu aux présentes minutes le 28 décembre 2001,
  - dans un acte et son rectificatif, tous deux reçus aux présentes minutes respectivement les 5 mars 2002 et 28 mai 2002.

#### RAPPEL DE SERVITUDES

##### a) celles contenues dans le CCCT de la ZAC de MALBOSC

#### TITRE III

#### REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

##### ARTICLE 18- ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

*Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.*

##### ARTICLE 19- USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

19.1

*Les parties non construites des terrains qui font l'objet du titre II, chapitre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part celles cédées pour la construction de bâtiments administratifs publics (écoles, mairies, etc...) et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement. Les constructeurs ou leurs ayants cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains non concernés.*

*Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires, ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.*

19.2

*Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.*

19.3

*Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, égouts, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la SERM, la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte.*

*De même, il devra subir sans indemnité les travaux occasionnés par la construction, l'entretien ou la remise en état des soubassements et revêtements de surface de la bande de terrain privatif comprise entre le pied de l'immeuble ou dépendances et la limite de propriété, tels qu'ils seront réalisés par la SERM, la Ville, les*

concessionnaires ou pour leur compte.

#### ARTICLE 20- TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucune antenne de radiotélévision extérieure ne sera admise lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne communautaire. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier; les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La SERM pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

#### ARTICLE 21 - ASSOCIATIONS SYNDICALES

Il n'est pas prévu d'associations syndicales pour gérer certains réseaux ou espaces libres, l'ensemble des emprises publiques étant destiné à être remis au concédant ou à toute personne morale ou Collectivité qu'il se substituerait.

#### ARTICLE 22- ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

#### ARTICLE 23- MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19) pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément au coefficient d'occupation du sol défini au PAZ ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

#### ARTICLE 24- LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre la SERM et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La SERM subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Etabli par la SERM le 22 juin 2001

Approuvé le 26 juin 2001

Le Député-Maire  
Monsieur Georges FRECHE

**b) celle contenue dans un acte reçu aux présentes minutes le 28 décembre 2001**

Il résulte de cet acte, contenant vente par la SERM au profit de la SCI LES VERGERS DE MALBOSC MONTPELLIER, ce qui suit ci-après littéralement reproduit :

**I- SERVITUDE DE PASSAGE ET RESEAUX**

Fonds servant.

Le terrain objet de la présente acquisition. (cadastrée section TN numéro 120)

Fonds dominant.

A MONTPELLIER (Hérault), zone d'aménagement concerté de Malbosc,

UN TERRAIN A BATIR.

Cadastré :

- Section TN, numéro 122, lieudit « Le Coteau », pour une superficie de trente sept ares seize centiares (00ha 37a 16ca), formant le lot numéro quatre (4) de la zone d'aménagement concerté, tel que ce lot est porté au plan ci-annexé après mention.

Appartenant à la SERM, en vertu de l'acte cité à l'effet relatif.

Nature de la servitude.

L'ACQUEREUR constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude de passage pour permettre au propriétaire dudit fonds dominant, d'accéder aux voies, réseaux et canalisations divers réalisés par la SERM, aménageur de la ZAC.

Cette servitude revêt un caractère réel et perpétuel. Elle profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, ayants-droit, ayants-cause, préposés ou autres, pour leurs besoins personnels et, le cas échéant, pour les besoins de leurs activités.

Etendue de la servitude.

Le passage s'exercera par tous moyens compatibles avec l'accès, ainsi que par tous réseaux nécessaires ou souhaités pour la viabilisation du fonds dominant.

Le droit de passage s'exercera en tous temps et heures sans limitation d'aucune sorte.

Les caractéristiques techniques de cette voie d'accès figurent en annexe aux présentes.

Un plan sur lequel est figuré l'emplacement de cette servitude de passage est demeuré joint aux parties après visa des parties et mention. Figure en outre sur ce plan sous teinte orange la partie de servitude qui sera utilisée par les îlots 3A et 4A. Les parties conviennent que l'emplacement précis de la voie d'accès ainsi que les données techniques de celle-ci pourront être modifiés pour être adaptés aux contraintes réclamées par le service instructeur de la Ville de MONTPELLIER.

Les conditions de réalisation des travaux et d'entretien de la servitude sont relatées dans un acte sous seing privé signé par les deux futurs propriétaires des fonds servant et dominant. Cet acte demeuré ci-annexé après mention est rapporté par extrait en deuxième partie du présent acte.

Evaluation

La servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

Pour la perception du salaire du Conservateur des hypothèques, elle est évaluée à la somme de 200 F (deux cents francs), soit 30,48 E (trente euros, 48 centimes).

2/ Sont ici ci-après rappelées par extrait les stipulations de l'acte sous signatures privées concernant la servitude de passage et de réseaux rappelée ci-

dessus

Une copie de cet acte sous seings privés est demeurée jointe aux présentes.

### **ARTICLE 1 – NATURE DE LA SERVITUDE :**

La société EIFFAGE IMMOBILIER LANGUEDOC ROUSSILLON s'oblige à constituer sur une partie du terrain, identifié îlot 3A de la ZAC MALBOSC dont elle doit se rendre acquéreur de la SERM, une servitude de passage pour permettre au propriétaire de la parcelle constituant l'îlot numéro 4A de ladite ZAC, d'accéder à aux voies, réseaux et canalisations divers réalisés par la SERM dans le cadre de cette ZAC.

La nature de la servitude ainsi consentie revêt un caractère réel et perpétuel. Cette servitude profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, ayants-droit, ayants-cause, préposés ou autres, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Toutefois, le présent engagement de servitude ne pourra bien entendu être exécuté que dans la mesure où la SOCIETE EIFFAGE sera devenue propriétaire de l'îlot 3A conformément aux stipulations de la promesse de vente sus-visée.

### **ARTICLE 2 - ETENDUE DE LA SERVITUDE :**

Cette servitude réelle et perpétuelle est consentie et acceptée sur l'îlot numéro 3A, fonds servant, pour la desserte de la parcelle formant l'îlot 4A, fonds dominant, par tous moyens compatibles avec cet accès ainsi que pour tous réseaux nécessaires ou souhaités pour la viabilisation du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera en tous temps et heures sans limitation d'aucune sorte.

Les caractéristiques techniques de cette voie d'accès figurent en annexe des présentes.

Un plan sur lequel est figuré l'emplacement de cette servitude de passage est demeuré ci-joint après visa des parties. Figure en outre sur ce plan sous teinte orange la partie de servitude qui sera utilisée par les îlots 3A et 4A ; le surplus de la servitude figurée sous teinte bleue bénéficiera au seul îlot 4A dans la mesure où il en sera seul bénéficiaire.

Toutefois en raison des permis de construire en cours d'instruction sur les îlots 3A et 4A, les parties conviennent que l'emplacement précis de la voie d'accès ainsi que les données techniques de celle-ci pourront être modifiées pour être adaptés aux contraintes réclamées par le service instructeur de la ville de MONTPELLIER.

### **ARTICLE 3 – REALISATION DES TRAVAUX :**

Bien que l'assiette de la servitude reste propriété de l'îlot 3A, mais considérant l'utilisation commune de cette voie, des réseaux et canalisations par les îlots 3A et 4A, ainsi que l'échelonnement dans le temps du démarrage des travaux par chaque acquéreur, les parties conviennent de ce qui suit :

- Les travaux de création de la voie et de son portail d'accès ainsi que des réseaux et canalisations nécessaires à la desserte des deux opérations de promotion immobilière seront réalisés par celle des sociétés EIFFAGE IMMOBILIER ou ROXIM qui procédera la première à l'ouverture de son chantier.

- Les travaux de création devront répondre aux normes techniques imposées par la ville de MONTPELLIER au titre des permis de construire délivrés sur chacun des îlots 3A et 4A,

- La société qui engagera la première ses travaux de construction devra détenir un devis descriptif et estimatif des travaux à réaliser et aura pour obligation de

communiquer ce devis à l'autre partie afin que cette dernière puisse éventuellement obtenir un nouveau devis pour des prestations et délais au moins équivalents mais à un coût moindre. En ce cas les parties s'accorderont pour retenir ce nouveau devis. A défaut de réponse par l'autre partie dans le mois suivant la communication du devis par la société qui engagera les travaux, cette dernière sera définitivement autorisée à faire effectuer les travaux.

- Ces travaux dont le règlement sera assuré par la société qui engagera la première les travaux seront ensuite re-facturés au terme de l'exécution de ces travaux à concurrence de moitié à l'autre partie qui devra s'acquitter du règlement dans le mois suivant, au plus tard. Toutefois, la partie de travaux concernant la servitude bénéficiant exclusivement à l'îlot 4A (teinte bleue sur le plan) sera supportée par le seul propriétaire de ce lot dans la mesure où il en sera seul bénéficiaire.

- Ces travaux devront être achevés dans un délai de +++ mois au plus tard en même temps que la réalisation de l'opération qui sera achevée la première sur l'un des îlots 3A et 4A.

#### **ARTICLE 4 – ENTRETIEN DE LA SERVITUDE :**

L'entretien et remises en état éventuelles de la voie d'accès, du portail d'accès et des réseaux objets de la servitude seront répartis entre les bénéficiaires futurs de ces accès (les copropriétés des îlots 3A et 3B) au prorata des surfaces hors œuvres nettes desservies sur chacun des terrains constituant respectivement les fonds servant et dominant.

Une convention de gestion sera définie ultérieurement entre les différentes copropriétés à cette fin.

Toutefois, si la voirie ainsi que certains réseaux ne devaient être utilisés que par l'un ou l'autre des fonds servant ou dominant, la charge d'entretien de ces équipements incomberait à son seul bénéficiaire. Il en va ainsi notamment pour la partie de servitude (teinte bleue sur le plan) dont l'usage est exclusivement réservé à l'îlot 4A dans la mesure où il en sera seul bénéficiaire.

Cet entretien sera effectué de manière à ce que cette voie soit normalement carrossable en tous temps par tout véhicule compatible avec l'accès et que les réseaux et canalisations soient en état de fonctionnement.

Cette servitude est consentie au seul profit de la parcelle formant l'îlot numéro 4A à l'exclusion de toutes autres parcelles contiguës ou non.

#### **ARTICLE 5 – ABSENCE D'INDEMNITE :**

Cette servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

#### **ARTICLE 6 – LITIGE**

Election de domicile : les parties conviennent d'élire domicile en leur siège social respectif.

En cas de litige, le Tribunal compétent sera celui de MONTPELLIER. »

L'acquéreur aux présentes qui se trouve au droit de la société EIFFAGE IMMOBILIER s'oblige à respecter les stipulations ci-dessus rappelées.

**Il résulte enfin de l'acte sus-analysé reçu aux présentes minutes le 28 décembre 2001, ce qui suit littéralement rapporté :**

#### **Délai d'exécution des travaux**

**L'ACQUEREUR** en exécution des stipulations ci-dessus s'oblige à effectuer les travaux de création de la servitude au plus tard dans un délai de deux ans

A cet égard, le Notaire soussigné et la SERM, aménageur, indiquent qu'il conviendrait de différer les travaux de finition (couche de roulement) de cette

servitude après achèvement des travaux de construction des immeubles devant être édifiés respectivement sur les Fonds Servant et Dominant.

Dans l'acte reçu aux présentes minutes le 5 mars 2002, la servitude ci-dessus a été rappelée. A la fin de ce rappel, il a été précisé ce qui suit :

*L'acquéreur aux présentes (c'est à dire la SCI BEAUVALLON) qui se trouve au droit de la société ROXIM MANAGEMENT SA s'oblige à respecter les stipulations, ci-dessus rappelées, de servitude de passage et réseaux. »*

**c) celle contenue dans un acte reçu aux présentes minutes le 5 mars 2002 et le 28 mai 2002 contenant acte rectificatif**

Il résulte de cet acte, contenant vente par la SERM au profit du comparant aux présentes, et de son rectificatif, ce qui suit ci-après littéralement reproduit :

**CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX  
EAUX PLUVIALES et EAUX USEES**

Fonds servant

La parcelle cadastrée section TN numéro 122, formant le lot 4A.

Fonds dominant

Domaine public.

Nature de la servitude

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage de réseaux d'eaux pluviales et eaux usées permettant notamment de desservir le fonds dominant.

a) écoulement des eaux pluviales

Les canalisations auront un diamètre de 1000mm.

b) écoulement des eaux usées

Les canalisations auront un diamètre de 300mm.

Etendue de la servitude

L'entretien sera supporté exclusivement par la collectivité publique ou le service concessionnaire en charge de cet équipement.

Ce passage se fera en suivant les dispositions naturelles du terrain et tel que délimité sur le plan demeuré joint aux présentes après visa des parties.

Le propriétaire du fonds servant s'engage et engage ses ayants causes à respecter une zone de non aedificandi de UN METRE (1m) de part et d'autre de l'axe des canalisations. En outre, il s'engage à ne faire aucune plantation, aucune culture et plus généralement aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation, et à la solidité des canalisations.

Par contre, il sera autorisé un engazonnement sur le terrain d'assiette de cette servitude.

-A ne rien faire qui puisse nuire au bon fonctionnement desdites canalisations.

-A laisser le libre accès aux personnes mandatées par les responsables de l'entretien ou du remplacement des canalisations pour effectuer la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis ou leur remplacement.

-A porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par la canalisation notamment en cas de transfert de propriété.

Evaluation

La servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

Pour la perception du salaire du Conservateur des hypothèques, elle est évaluée à la somme de deux cents francs (200 FRF) soit trente euros quarante huit cents (30,48 Euros).

## FIN DE LA REPRODUCTION DES SERVITUDES

### ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « LES VERGERS DE BEAUVALLON »

Il sera établi une Association Syndicale Libre entre :

- d'une part, les copropriétaires des immeubles qui seront édifiés sur le lot **4A** de la Zone d'aménagement concerté MALBOSC, dénommés « Les Résidences BEAUVALLON », objet du présent état descriptif de division – règlement de copropriété,

- et, d'autre part, les copropriétaires du ou des immeubles qui seront édifiés sur le lot **3A** de la Zone d'aménagement concerté MALBOSC, cadastré section TN, numéro 120, lieudit « Le Coteau », pour une superficie de trente huit ares trente sept centiares (00ha 38a 37ca). Cet ensemble immobilier voisin sera dénommé « Les Vergers de MALBOSC ».

Cette association syndicale qui sera dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LES VERGERS DE BEAUVALLON » aura pour objet :

- la gestion d'un certain nombre d'équipements communs aux immeubles édifiés sur les lots 3.A et 4.A de la zone d'aménagement concerté MALBOSC, ci-après limitativement énumérés.

Ces équipements pourront être modifiés ou complétés par décision de l'assemblée générale dans les formes ci-après indiquées.

Ces biens et équipements communs dépendant indistinctement des lots 3.A et 4.A sont les suivants :

- voirie commune y compris son éclairage, telle que cette voirie est matérialisée sous le terme « voie privée » sur le plan joint aux présentes
- piscine et sa plage, telle qu'elles sont matérialisées sur le plan sus visé
- équipements liés à la piscine et réseaux y afférents,
- portail véhicules (dit « portail A » sur le plan) et portillon piétons situés au départ de la « voie privée » et tels qu'ils apparaissent sur le plan sus visé.
- local poubelle situé à proximité du « portail A » servant uniquement au ramassage des ordures et non à leur stockage, tel qu'il figure sur le plan sous l'appellation « local ordures ménagères ou local O.M »

- l'entretien des biens et équipements ci-dessus énumérés, et notamment les voies, espaces verts, piscine, éclairage, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation de la piscine. A cet égard, il est ici précisé que l'accès et l'utilisation de la piscine seront réservés aux seuls copropriétaires de lots de copropriété **principaux** dépendant des lots 3.A et 4.A de la ZAC de Malbosc. Les personnes qui ne seront propriétaires que de lots **secondaires** tels que garages, parkings, boxes, celliers, caves, le tout s'il y en a, n'auront donc pas le droit d'accès et d'utilisation de ladite piscine.

Il est en outre précisé que lors de la première assemblée générale de l'association syndicale libre, il devra être mis au point le règlement intérieur quant à l'utilisation de la piscine.

- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

- la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association.

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement.

D'une manière générale toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

L'adhésion à l'association et le consentement dont fait état l'article 5 alinéa 2 de la loi du 21 juin 1865 résultent de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers dépendant de l'un des deux ensembles immobiliers qui seront édifiés sur les lots 3A et 4A de la ZAC de MALBOSC.

**CECI EXPOSE, LE COMPARANT a établi ainsi qu'il suit L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** faisant l'objet des présentes.

## PREMIERE PARTIE – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

### CHAPITRE I – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents, dont notamment la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Il a notamment pour but :

- 1°/ - D'établir la désignation de l'**IMMEUBLE** dont s'agit ;
- 2°/ - D'établir la division dudit **IMMEUBLE** par appartements et autres locaux privatifs formant divers lots et la désignation de ces lots ;
- 3°/ - D'établir l'état descriptif résumé dans un tableau récapitulatif conformément à l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, modifié par celui du 07 janvier 1959, portant application du Décret du 04 janvier 1955;
- 4°/ - De déterminer les parties communes de l'**IMMEUBLE** qui seront affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- 5°/ - 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 ;
- 6°/ - D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE** ;
- 7°/ - De préciser les conditions d'amélioration de l'**IMMEUBLE**, de son assurance et de sa reconstruction en cas de sinistre, ainsi que les règles applicables en cas de contestations ou litiges.

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

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'**IMMEUBLE** appartiendront à au moins deux personnes différentes et que le premier des bâtiments sera achevé.

## CHAPITRE II – DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

### I - DESIGNATION

Le présent acte s'applique à un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à construire sur le terrain désigné en l'exposé qui précède.

L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes comportera des aménagements et des services communs.

Il sera composé, après achèvement :

- de deux bâtiments collectifs à usage d'habitation ;
- de zones aménagées pour le stationnement de voitures automobiles

1° - Aménagements et services communs à l'usage de la seule copropriété, objet des présentes, édifiée sur le lot 4A de la ZAC de MALBOSC, dénommée « Résidences BEAUVALLON »

Ils comprendront :

- les espaces verts ;
- les rampes intérieures de desserte des sous-sols (rampes A et B) et leurs portails (portails B, C et D) avec leurs dispositifs d'éclairage ;
- les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout ;

2° - Aménagements et services communs à l'usage des deux copropriétés voisines, l'une à édifier sur le lot 3A de la ZAC de MALBOSC dénommée « Les Vergers de MALBOSC » et l'autre à édifier sur le lot 4A de ladite ZAC, copropriété objet des présentes, dénommée « Résidences BEAUVALLON »

Ces aménagements et services communs aux deux futures copropriétés seront gérés par l'association Syndicale Libre « Les Vergers de Beauvallon », selon des modalités de gestion et d'utilisation définies dans les statuts de l'association.

Ils figurent sous teinte grise sur le plan de masse demeuré **annexé** aux présentes après mention.

Certains de ces aménagements sont situés sur l'assiette foncière de la copropriété objet des présentes et d'autres sont situés sur l'assiette foncière de la copropriété voisine.

a) Aménagements et services communs aux deux copropriétés situés sur l'assiette de la copropriété objet des présentes.

- Piscine et une partie de sa plage,
- Local poubelle principal situé à côté du portillon d'entrée.

b) Aménagements et services communs aux deux copropriétés situés sur l'assiette de la copropriété voisine

- Partie de la plage de la piscine,
- Voie privée,
- Portail principal d'accès véhicules (portail A) et portillon d'accès piétons.

3° - Bâtiments :

- Bâtiment 1, dont l'emplacement est figuré sur le plan de masse ci-**annexé** après mention ; il est prévu pour une réalisation de 23 logements, élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Ledit bâtiment comportant une entrée, laquelle donne sur un hall avec réservation des boîtes aux lettres, lequel donne accès à une cage d'escalier équipée d'un ascenseur, et comprenant :

- Au deuxième sous sol : 4 garages, 7 parkings, 1 box, 1 local vélos

- Au premier sous sol : 10 garages, 12 parkings, 1 local vélos, 1 local ordure
  - Au rez-de-chaussée : 7 appartements
  - Au premier étage : 7 appartements
  - Au deuxième étage : 7 appartements
  - Au troisième étage : 2 appartements
- Bâtiment 2, dont l'emplacement est figuré sur le plan de masse ci-annexé après mention ; il est prévu pour une réalisation de 17 logements, élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages  
Ledit bâtiment comportant une entrée, laquelle donne sur un hall avec réservation des boîtes aux lettres, lequel donne accès à une cage d'escalier équipée d'un ascenseur, et comprenant :
    - Au sous sol : 13 garages, 1 local vélos, 1 local à ordures
    - Au rez-de-chaussée : 5 appartements
    - Au premier étage : 5 appartements
    - Au deuxième étage : 5 appartements
    - Au troisième étage : 2 appartements

4° - Places de stationnement extérieur : il y a, à l'extérieur, vingt emplacements pour le stationnement de voitures automobiles (formant les lots 98 à 107 et 5 à 14), tels que représentés sur le plan de masse sus visé.  
Etant précisé que les lots n° 98 à 107 inclus (n° de plan 1 à 10) sont situés, en extérieur, au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, le long de la voie privée et que les lots n° 5 à 14 inclus (n° de plan 11 à 20) sont situés en extérieur, entre les deux bâtiments, au niveau - 2 du bâtiment 1 ou - 1 du bâtiment 2 et sont agrémentés par une treille.

#### Remarque – Précision sur la terminologie

Les aires de stationnement pour voitures automobiles seront dénommées dans cet acte GARAGES, BOXES ou PARKINGS.

#### Etant entendu :

- qu'un **GARAGE** est un emplacement de stationnement comportant une cloison de chaque côté et fermé par une porte ;
- qu'un **BOX** est un emplacement de stationnement comportant une cloison de chaque côté sans porte ;
- qu'un **PARKING** est un emplacement de stationnement ne comportant ni cloison, ni porte.

#### CONDITIONS PARTICULIERES

##### **La société constructrice se réserve :**

**I/** - la faculté de vendre les aires de stationnement indépendamment, sans obligation pour un acquéreur, d'être propriétaire d'un appartement dans la même copropriété.

**III/** - la possibilité de demander et obtenir tous permis de construire modificatifs, toutes autorisations administratives, procéder à tous travaux ou aménagements nécessaires, soit en vue de la mise en conformité de l'ensemble immobilier par rapport aux plans d'exécutions, soit pour motifs esthétiques, techniques, ou commerciaux, soit pour procéder aux aménagements nécessaires à la libre circulation de voirie, permettant l'accès à toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ceci, cependant à la seule condition que ces charges n'entraînent pas de modifications au caractère d'usage principal d'habitation de l'ensemble.

La société constructrice pourra notamment diviser et regrouper les lots. La société pourra également changer la destination des lots de copropriété en locaux professionnels et ce, sans l'intervention ou l'autorisation des copropriétaires, à condition que la nouvelle destination corresponde aux prescriptions du règlement de copropriété, changer les plans et façades des immeubles non encore déposés au rang des présentes minutes, à condition de respecter le règlement de la ZAC, la SHON et le nombre de logements maximum indiqué en tête des présentes, modifier l'implantation et la configuration des parkings, transformer les garages en caves ou inversement, et apporter aux plans les changements que l'architecte jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons, artistiques, esthétiques ou techniques, subdiviser ou regrouper certains lots, même si ces divisions ou regroupements avaient pour conséquence d'augmenter ou de diminuer sensiblement le nombre d'appartements et de locaux; le tout sous la seule réserve des autorisations administratives.

En outre, les acquéreurs conféreront à la société constructrice au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division tous aménagements qu'elle jugera utiles et dans la mesure où ceux-ci ne porteront pas atteinte aux droits des copropriétaires, tant sur leurs parties privatives que sur les parties communes et n'accroîtront pas leurs obligations.

Ces pouvoirs s'étendent à ceux que la société constructrice détient dans le cadre des réserves de construction.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront en même temps que le délai de contrôle du règlement de construction, c'est-à-dire trois ans après le dernier en date du ou des événements suivants :

- la ou les déclarations d'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier concerné,
- la délivrance du certificat de conformité prévu à l'article R.430-4 du Code de l'urbanisme.

### Plans - Tableaux

Sont demeurés **ci-annexés** après mention :

- Plan de situation
- Plan de masse et espaces verts de l'ensemble immobilier
- Plan des parkings extérieurs (parkings le long de la voie privée au niveau rez-de-chaussée et parkings sous treille au niveau sous-sol des bâtiments)
- Plans de niveaux du bâtiment 1, savoir :
  - Plan du premier sous-sol
  - Plan du deuxième sous-sol
  - Plan du rez-de-chaussée
  - Plan du premier étage
  - Plan du deuxième étage
  - Plan du troisième étage
- Plans de niveaux du bâtiment 2, savoir :
  - Plan du sous-sol
  - Plan du rez-de-chaussée
  - Plan du premier étage
  - Plan du deuxième étage
  - Plan du troisième étage
- Tableaux de répartition des quotes-parts de parties communes et de charges, savoir :
  - Quotes-parts de parties communes générales
  - Quotes-parts de parties communes et de charges spéciales par bâtiment

Quotes-parts de charges spéciales VMC, vidéophone, câble, boîte aux lettres et Quotes-parts de charges spéciales d'ascenseurs par bâtiment.  
 Quotes-parts de charges spéciales de parkings

- Tableau de concordance entre numéros de lots de copropriété et numéros de plans commerciaux, tableau d'exposition et de superficie des lots principaux.

Ces plans et tableaux ont été établis par le cabinet de géomètre expert Alexandre de MORTILLET et Florence AMPHOUX, 14 rue Gustave Eiffel à PIGNAN (34570).

## II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE ci-dessus désigné est divisé en **107 lots** numérotés de 1 à 107 inclus savoir :

- pour le **bâtiment 1, 57 lots**, numérotés de 1 à 4 et de 15 à 67 inclus
- pour le **bâtiment 2, 30 lots**, numérotés de 68 à 97 inclus
- pour les emplacements de **stationnement extérieurs, 20 lots** :
  - + dont 10 lots situés sous treille entre les deux bâtiments, numérotés de 5 à 14 inclus
  - + et 10 lots situés le long de la voie privée, numérotés de 98 à 107 inclus.

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise:

- des parties communes générales. Cette quote-part est exprimée en dix millièmes (10.000èmes),
- des parties communes spéciales ou particulières à chaque bâtiment. Cette quote-part est exprimée en dix millièmes (10/000 èmes).

Cette quote-part des parties communes afférente à chaque lot a été calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Tel que ceci est confirmé par une lettre du géomètre ayant procédé à ce calcul, et dont un exemplaire demeurera joint et **annexé** aux présentes après mention.

Il est ici fait observer que les numéros des parkings, garages, boxes, le tout s'il y en a, contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé au sol par exemple ou bien encore sur les portes des lots lorsqu'il y en a.

### DESIGNATION DES LOTS

#### Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "1" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "158".

Avec les treize/dix millièmes (13/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt deux/dix millièmes (22/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro deux (2) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "2" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "157".

Avec les treize/dix millièmes (13/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt deux/dix millièmes (22/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trois (3) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "3" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "156".

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

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quatre (4) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "4" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "155".

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

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinq (5) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "5" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "13".

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

**Lot numéro six (6) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "6" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "12".

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

**Lot numéro sept (7) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "7" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "11".

Avec les sept/dix millièmes (7/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "8" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "20".

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

**Lot numéro neuf (9) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "9" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "19".

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

**Lot numéro dix (10) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "10" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "18".

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

**Lot numéro onze (11) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "11" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "17".

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

**Lot numéro douze (12) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "12" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "16".

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

**Lot numéro treize (13) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "13" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "15".

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

**Lot numéro quatorze (14) :**

Un parking extérieur sous treille.

Il figure sous le numéro "14" du plan des parkings extérieurs demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "14".

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

**Lot numéro quinze (15) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "15" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "166".

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

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro seize (16) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "16" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "165".

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

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro dix sept (17) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "17" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "164".

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

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro dix huit (18) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "18" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "163".

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

Et les vingt/dix millièmes (20/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro dix neuf (19) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "19" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "162".

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

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt (20) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "20" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "161".

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

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "21" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "160".

Avec les treize/dix millièmes (13/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt deux/dix millièmes (22/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt deux (22) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième sous-sol, un box, ne pouvant être fermé par une porte.

Il figure sous le numéro "22" du plan du deuxième sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "159".

Avec les treize/dix millièmes (13/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt deux/dix millièmes (22/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt trois (23) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "23" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "154".

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

Et les seize/dix millièmes (16/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt quatre (24) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "24" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "153".

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

Et les seize/dix millièmes (16/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "25" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "152".

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt six (26) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "26" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "151".

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt sept (27) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "27" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "150".

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt huit (28) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "28" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "149".

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro vingt neuf (29) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "29" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "148".

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

Et les seize/dix millièmes (16/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente (30) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "30" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "147".

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

Et les seize/dix millièmes (16/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente et un (31) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "31" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "146".

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt quatre/dix millièmes (24/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente deux (32) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "32" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "145".

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept/dix millièmes (17/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente trois (33) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "33" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "144".

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept/dix millièmes (17/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente quatre (34) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "34" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "143".

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept/dix millièmes (17/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente cinq (35) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "35" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "142".

Avec les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt trois/dix millièmes (23/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente six (36) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "36" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "141".

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize/dix millièmes (16/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente sept (37) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "37" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "140".

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize/dix millièmes (16/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente huit (38) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "38" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "139".

Avec les quatorze/dix millièmes (14/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt trois/dix millièmes (23/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "39" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "138".

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante (40) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "40" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "137".

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "41" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "136".

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/dix millièmes (26/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante deux (42) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "42" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "135".

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize/dix millièmes (16/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante trois (43) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "43" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "134".

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix sept/dix millièmes (17/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante quatre (44) :**

Dans le bâtiment 1, au premier sous-sol, un parking.

Il figure sous le numéro "44" du plan du premier sous-sol du bâtiment 1 demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "133".

Avec les dix/dix millièmes (10/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize/dix millièmes (16/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante cinq (45) :**

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 48 m2, avec une terrasse d'une surface de 10 m2.

Il figure sous le numéro "45" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "107".

Avec les cent cinquante neuf/dix millièmes (159/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante cinq/dix millièmes (265/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante six (46) :**

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 83,50 m<sup>2</sup>, avec un patio d'une surface de 9,50 m<sup>2</sup> et la jouissance privative d'un jardin d'une surface de 5 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "46" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "106".

Avec les deux cent soixante dix sept/dix millièmes (277/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante quatre/dix millièmes (464/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante sept (47) :**

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 48 m<sup>2</sup>, avec un patio d'une surface de 8,50 m<sup>2</sup> et la jouissance privative d'un jardin d'une surface de 10,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "47" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "105".

Avec les cent soixante deux/dix millièmes (162/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante et onze/dix millièmes (271/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante huit (48) :**

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un studio, comprenant un hall-dégagement avec placards, un séjour avec kitchenette, une salle d'eau - W.-C., d'une surface de 28,50 m<sup>2</sup>, avec un patio d'une surface de 8,50 m<sup>2</sup> et la jouissance privative d'un jardin d'une surface de 3,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "48" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "104".

Avec les quatre-vingt dix neuf/dix millièmes (99/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante cinq/dix millièmes (165/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro quarante neuf (49) :**

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 47 m<sup>2</sup>, avec un patio d'une surface de 8,50 m<sup>2</sup> et la jouissance privative d'un jardin d'une surface de 11 m<sup>2</sup>. Il figure sous le numéro "49" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "103".

Avec les cent cinquante neuf/dix millièmes (159/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante six/dix millièmes (266/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinquante (50) :**

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 83,50 m<sup>2</sup>, avec un patio d'une surface de 9,50 m<sup>2</sup> et la jouissance privative d'un jardin, d'une surface de 5 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "50" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "102".

Avec les deux cent soixante quatorze/dix millièmes (274/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante neuf/dix millièmes (459/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinquante et un (51) :**

Dans le bâtiment 1, au rez-de-chaussée, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 66,50 m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'une surface de 16 m<sup>2</sup>,

Il figure sous le numéro "51" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "101".

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

Et les trois cent soixante dix/dix millièmes (370/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinquante deux (52) :**

Dans le bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 48 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 10 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "52" du plan du premier étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "117".

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

Et les deux cent quatre-vingt/dix millièmes (280/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinquante trois (53) :**

Dans le bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 83,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 21 m<sup>2</sup>,

Il figure sous le numéro "53" du plan du premier étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "116".

Avec les trois cent quatre/dix millièmes (304/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent neuf/dix millièmes (509/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

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

Dans le bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 48 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12 m<sup>2</sup>,

Il figure sous le numéro "54" du plan du premier étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "115".

Avec les cent soixante et onze/dix millièmes (171/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt six/dix millièmes (286/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinquante cinq (55) :**

Dans le bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 46 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12 m<sup>2</sup>,

Il figure sous le numéro "55" du plan du premier étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "114".

Avec les cent soixante quatre/dix millièmes (164/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante quinze/dix millièmes (275/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinquante six (56) :**

Dans le bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 47 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "56" du plan du premier étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "113".

Avec les cent soixante huit/dix millièmes (168/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt deux/dix millièmes (282/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinquante sept (57) :**

Dans le bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 83,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 21 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "57" du plan du premier étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "112".

Avec les trois cent un/dix millièmes (301/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre/dix millièmes (504/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinquante huit (58) :**

Dans le bâtiment 1, au premier étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 66,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 10 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "58" du plan du premier étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "111".

Avec les deux cent vingt huit/dix millièmes (228/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt deux/dix millièmes (382/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro cinquante neuf (59) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 48 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 10 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "59" du plan du deuxième étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "127".

Avec les cent soixante seize/dix millièmes (176/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt quinze/dix millièmes (295/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro soixante (60) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 83,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 21 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "60" du plan du deuxième étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "126".

Avec les trois cent vingt/dix millièmes (320/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trente six/dix millièmes (536/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro soixante et un (61) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 48 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "61" du plan du deuxième étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "125".

Avec les cent quatre-vingt/dix millièmes (180/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent deux/dix millièmes (302/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro soixante deux (62) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 46 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "62" sur le plan du deuxième étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "124".

Avec les cent soixante treize/dix millièmes (173/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt dix/dix millièmes (290/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro soixante trois (63) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 47 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "63" du plan du deuxième étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "123".

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

Et les deux cent quatre-vingt dix sept/dix millièmes (297/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro soixante quatre (64) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 83,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 21 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "64" du plan du deuxième étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "122".

Avec les trois cent dix sept/dix millièmes (317/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trente/dix millièmes (530/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro soixante cinq (65) :**

Dans le bâtiment 1, au deuxième étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 66,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 10 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "65" du plan du deuxième étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "121".

Avec les deux cent quarante/dix millièmes (240/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent deux/dix millièmes (402/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro soixante six (66) :**

Dans le bâtiment 1, au troisième étage, un appartement de type 4 pièces, comprenant un hall-dégagement, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, chambre 3 avec placard, une salle de bains, une salle d'eau, un W.-C., un dégagement, d'une surface de 130 m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'une surface de 108 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "66" du plan du troisième étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "131".

Avec les six cent treize/dix millièmes (613/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille vingt cinq/dix millièmes (1025/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro soixante sept (67) :**

Dans le bâtiment 1, au troisième étage, un appartement de type 4 pièces, comprenant un hall-dégagement, W.-C. 1, un séjour avec placard, une cuisine, chambre principale avec placard, salle d'eau, W.-C. 2, dégagement, chambre 2 avec placard, chambre 3 avec placard, salle de bains, d'une surface de 107,50 m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'une surface de 109 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "67" du plan du troisième étage du bâtiment 1, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "132".

Avec les cinq cent trente et un/dix millièmes (531/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent quatre-vingt onze/dix millièmes (891/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 1.

**Lot numéro soixante huit (68) :**

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "68" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "245".

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

Et les quarante trois/dix millièmes (43/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

**Lot numéro soixante neuf (69) :**

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "69" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "244".

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante six/dix millièmes (46/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

**Lot numéro soixante dix (70) :**

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "70" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "243".

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante six/dix millièmes (46/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "71" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "242".

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

Et les quarante et un/dix millièmes (41/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

**Lot numéro soixante douze (72) :**

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "72" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "241".

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

Et les quarante et un/dix millièmes (41/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

**Lot numéro soixante treize (73) :**

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "73" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "240" .

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente huit/dix millièmes (38/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "74" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "239" .

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente huit/dix millièmes (38/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

**Lot numéro soixante quinze (75) :**

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "75" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "238" .

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente neuf/dix millièmes (39/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

**Lot numéro soixante seize (76) :**

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "76" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "237" .

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente neuf/dix millièmes (39/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "77" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "236" .

Avec les quinze/dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente sept/dix millièmes (37/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "78" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "235" .

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

Et les quarante quatre/dix millièmes (44/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "79" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "234" .

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante six/dix millièmes (46/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

**Lot numéro quatre-vingt (80) :**

Dans le bâtiment 2, au sous-sol, un garage.

Il figure sous le numéro "80" du plan du sous-sol du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "233" .

Avec les dix huit/dix millièmes (18/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante six/dix millièmes (46/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

**Lot numéro quatre-vingt un (81) :**

Dans le bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall, un séjour avec coin cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau avec W.-C., d'une surface de 33,50 m<sup>2</sup>, avec un patio d'une surface de 12 m<sup>2</sup> et la jouissance exclusive et privative d'un jardin d'une surface de 15 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "81" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "205" .

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

Et les trois cent six/dix millièmes (306/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau avec W.-C., d'une surface de 43,50 m<sup>2</sup>, avec un patio d'une surface de 12 m<sup>2</sup> et la jouissance exclusive et privative d'un jardin, d'une surface de 25 m<sup>2</sup>

Il figure sous le numéro "82" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "204" .

Avec les cent cinquante six/dix millièmes (156/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt treize/dix millièmes (393/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 70 m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'une surface de 40 m<sup>2</sup> et la jouissance exclusive et privative d'un jardin d'une surface de 32,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "83" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "203" .

Avec les deux cent soixante douze/dix millièmes (272/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent quatre-vingt dix/dix millièmes (690/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 69 m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'une surface de 40 m<sup>2</sup> et la jouissance exclusive et privative d'un jardin d'une surface de 33 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "84" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "202".

Avec les deux cent soixante neuf/dix millièmes (269/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent quatre-vingt trois/dix millièmes (683/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au rez-de-chaussée, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau avec W.-C., d'une surface de 43,50 m<sup>2</sup>, avec un patio d'une surface de 12 m<sup>2</sup> et la jouissance exclusive et privative d'un jardin d'une surface de 24,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "85" du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "201".

Avec les cent cinquante cinq/dix millièmes (155/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt douze/dix millièmes (392/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au premier étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 49,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 9 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "86" du plan du premier étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "215".

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

Et les quatre cent trente sept/dix millièmes (437/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au premier étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau avec W.-C., d'une surface de 43,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "87" du plan du premier étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "214".

Avec les cent cinquante cinq/dix millièmes (155/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt quatorze/dix millièmes (394/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au premier étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 70 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 14,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "88" du plan du premier étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "213".

Avec les deux cent quarante neuf/dix millièmes (249/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent trente deux/dix millièmes (632/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au premier étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 69,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 14,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "89" du plan du premier étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "212".

Avec les deux cent cinquante/dix millièmes (250/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent trente cinq/dix millièmes (635/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au premier étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau avec W.-C., d'une surface de 43,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "90" du plan du premier étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "211".

Avec les cent cinquante cinq/dix millièmes (155/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt quatorze/dix millièmes (394/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au deuxième étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 49,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 9 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "91" du plan du deuxième étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "225".

Avec les cent quatre-vingt un/dix millièmes (181/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante/dix millièmes (460/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au deuxième étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau avec W.-C., d'une surface de 43,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "92" du plan du deuxième étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "224".

Avec les cent soixante quatre/dix millièmes (164/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quinze/dix millièmes (415/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

**Lot numéro quatre-vingt treize (93) :**

Dans le bâtiment 2, au deuxième étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 70 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 14,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "93" du plan du deuxième étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "223".

Avec les deux cent soixante deux/dix millièmes (262/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante six/dix millièmes (666/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au deuxième étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 69,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 14,50 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "94" du plan du deuxième étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "222".

Avec les deux cent soixante trois/dix millièmes (263/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent soixante huit/dix millièmes (668/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au deuxième étage, un appartement de type 2 pièces, comprenant un hall-dégagement, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, une salle d'eau avec W.-C., d'une surface de 43,50 m<sup>2</sup>, avec un balcon d'une surface de 12 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "95" du plan du deuxième étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "221".

Avec les cent soixante quatre/dix millièmes (164/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quinze/dix millièmes (415/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au troisième étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un hall-dégagement avec placard, un séjour, une cuisine, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, un W.-C., d'une surface de 76 m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'une surface de 37 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "96" du plan du troisième étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "231".

Avec les trois cent vingt sept/dix millièmes (327/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent trente et un/dix millièmes (831/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

Dans le bâtiment 2, au troisième étage, un appartement de type 3 pièces, comprenant un séjour, une cuisine, un hall-dégagement, W.-C. avec placard, chambre principale avec placard, chambre 2 avec placard, une salle de bains, d'une surface de 79 m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'une surface de 97 m<sup>2</sup>.

Il figure sous le numéro "97" du plan du troisième étage du bâtiment 2, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "232".

Avec les quatre cent douze/dix millièmes (412/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille quarante cinq/dix millièmes (1045/10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment 2.

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

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "98" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "10"

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "99" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "9"

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent (100) :**

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "100" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "8"

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent un (101) :**

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "101" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "7"

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent deux (102) :**

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "102" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "6"

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent trois (103) :**

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "103" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "5"

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre (104) :**

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "104" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "4"

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinq (105) :**

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "105" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "3" .

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent six (106) :**

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "106" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "2" .

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent sept (107) :**

A l'extérieur, le long de la voie privée, un parking.

Il figure sous le numéro "107" du plan des parkings extérieurs, demeuré annexé aux présentes après mention. Précision étant ici faite que ce lot a pour numéro commercial le "1" .

Avec les quatre/dix millièmes (4/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif qui demeurera **annexé** aux présentes après mention, conformément à l'Article 71 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les Décrets n° 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979.

**CHAPITRE III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES****I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES "**

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

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires mais 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'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "**parties communes générales**" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'ensemble immobilier et des "**parties communes spéciales ou particulières**", dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division.

Les parties communes sont donc de deux catégories:

**A – Parties communes à tous les copropriétaires ou parties communes générales**

Ces parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Ces parties appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau récapitulatif de division.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

1/ la totalité du sol, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions, y compris également le sol des espaces verts et des jardins, communs à tous les copropriétaires ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

2/ les passages, allées, dessertes, descentes, voies de circulation, situés à l'extérieur des bâtiments (notamment rampe A, rampe B sur le plan de masse), communs à l'ensemble des copropriétaires, avec leurs équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairage notamment,

Etant précisé que la voie privée, le long de laquelle se trouvent les parkings extérieurs, se situe en dehors de l'assiette foncière de la copropriété : Elle dépend du lot 3A de la Zone d'aménagement concerté MALBOSC, cadastré section TN, numéro 120. Son entretien sera assuré par l'association syndicale libre « Les Vergers de Beauvallon », de même que l'entretien du portail principal d'accès par les véhicules (portail A sur le plan de masse) et du portillon d'accès aux piétons, situés à l'entrée des deux lots de ZAC, sur la voie privée.

3/ la treille,

4/ la clôture d'enceinte de la copropriété,

5/ la totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers desservant l'ensemble immobilier avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs, le tout jusqu'à leur inclusion dans l'un des bâtiments où ils deviennent parties communes spéciales de ce bâtiment.

6/ les pelouses, plantations,

7/ la piscine et ses abords, avec ses réseaux, savoir, plage, pédiluve, sanitaires, locaux techniques,

8/ le local poubelle principal situé à côté du portillon d'entrée de la copropriété

Etant précisé que l'entretien de la piscine et du local poubelle principal seront assurés par l'association syndicale libre « Les Vergers de Beauvallon », ces équipements étant, au surplus, communs aux deux copropriétés qui seront édifiées sur les lots 3A et 4A de la ZAC de MALBOSC.

Le tout évidemment, s'il en existe,

Et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations ou installations pouvant exister, à l'usage collectif de l'IMMEUBLE et qui ne sont pas propres au bâtiment.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chaque lot.

Les charges inhérentes aux parties qui seront entretenues et gérées par l'association syndicale libre « Les Vergers de Beauvallon », savoir, la voie privée, le portail principal d'accès véhicules, le portillon d'accès piétons et le local poubelle principal situés à l'entrée des deux ensembles immobiliers, la piscine et ses abords seront réparties entre les membres des copropriétés qui seront édifiées sur chacun des lots 3A et 4A de la ZAC de MALBOSC, suivant les critères définis plus loin, au chapitre préliminaire du titre II du présent acte.

#### **B/ Parties communes spéciales ou particulières au bâtiment**

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même bâtiment.

Elles comprennent notamment pour chaque bâtiment :

- les fondations, le gros oeuvre des constructions, ainsi que les terrasses et patios accessibles ou non accessibles, même s'ils sont affectés à un usage privatif,
- le gros oeuvre des planchers à l'exclusion du revêtement des sols et plafonds,

- la couverture du bâtiment,
- les souches de cheminées,
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées,
- les tuyaux d'aération des WC et ceux de ventilation des salles de bains,
- les ornements des façades, des balcons, terrasses et patios (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol),
- les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers,
- les rampes d'accès et de sorties, couloirs de circulation, et tous autres dégagements des garages, boxes ou parkings,
- les portails d'accès aux sous-sols des bâtiments (portails B, C et D sur le plan de masse),
- la totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers desservant l'ensemble immobilier avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs, le tout à partir de leur inclusion dans l'un des bâtiments,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation, le tout s'il en existe (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci),
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives),
- les locaux communs situés à l'intérieur de chaque bâtiment tels que les locaux vélos, le local poubelle, ainsi que le local transformateur.

Le tout s'il en existe.

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

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes (qu'elles soient générales ou spéciales) 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.

### **C - Accessoires aux parties communes**

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

- Le droit de surélever le bâtiment désigné ci-dessus au présent règlement, et d'en affouiller le sol,
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les espaces libres, qui sont choses communes,
- Le droit d'affouiller ces espaces libres,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

### **II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives 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 donc :

- les plafonds et les parquets (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 et les portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants,

- les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons, terrasses et patios ainsi que le revêtement de ces derniers,
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage,
- les dispositifs de chauffage d'appoint du chauffage de base installés dans chaque lot,
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.,
- les installations de la cuisine, telles par exemple que les éviers, etc,
- les placards et penderies,
- l'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors,
- pour chaque garage en sous-sol, sa porte individuelle de fermeture,
- et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Le tout s'il en existe.

Il est précisé que :

- 1 - les séparations entre appartements ou d'une manière générale entre deux lots privatifs, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.
- 2 - les balcons, terrasses et patios, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes, ainsi qu'il a été sus-dit.

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

## **DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Le plan de la deuxième partie du présent acte est le suivant :

- Titre I : Conditions d'usage de l'immeuble
- Titre II : Charges de l'immeuble
- Titre III : Mutations de propriété et de jouissance-Constitution de droits réels
- Titre IV : Administration de l'immeuble
- Titre V : Acquisitions – Aliénations – Travaux immobiliers
- Titre VI : Equilibre financier du syndicat
- Titre VII : Dispositions diverses

### **TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

#### **CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné **exclusivement à l'usage d'habitation**.

L'état descriptif de division ci-inclus, dont chaque copropriétaire a eu connaissance et accepté les termes, a même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; il détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

#### **CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

##### **- Principes**

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

### - Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonnes vies et mœurs.

Leur utilisation à usage de cabinet pour une profession libérale est toutefois tolérée dans les appartements, à titre exclusif ou mixte avec l'habitation, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, le tout sous réserve des autorisations administratives relatives au changement d'affectation des locaux prévues par l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

L'utilisation des appartements pour un usage professionnel, bien qu'étant toléré, sera considérée comme un changement d'usage des parties privatives pouvant donner lieu à une modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipements communs dans les conditions prévues par l'article 25.f de la loi du 10 juillet 1965.

Pendant toute la période de commercialisation de l'immeuble, la société chargée de cette commercialisation pourra affecter un appartement à usage de bureau de vente ou d'appartement témoin.

Chaque propriétaire ou occupant qui prendrait certains locaux bruts de décoffrage ou partiellement inachevés, devra, lors de l'aménagement de ceux-ci, respecter l'ensemble des réglementations, notamment en matière phonique, de sécurité, d'hygiène, d'assurance et autres.

### - Garages – boxes - parkings

Les garages, boxes ou parkings ne pourront servir qu'au stationnement des voitures, véhicules à deux roues ou bateaux de format compatible avec leur volume, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation, entrepôt.

Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais de la copropriété dans les parties communes couvertes desservant les stationnements ; leur entretien sera également à la charge de la copropriété.

Tous dépôts d'objets quelconques sera sous l'entière responsabilité du propriétaire du lot, sans aucun recours contre le constructeur, ni la copropriété en cas d'humidité, infiltrations ou dégâts des eaux, vols.

Il ne pourra y être entreposé une quelconque matière inflammable liquide ou gazeuse, bidons d'essence, bouteille de gaz, etc.

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 arrivées.

**Le box formant le lot numéro 22 (numéro commercial 159) situé au niveau R-2 du bâtiment 1 ne pourra en aucun cas être fermé et devra supporter la présence d'air vicié en raison de l'existence d'une cour anglaise de ventilation.**

En surface, les parkings extérieurs érigés en lots privatifs ne pourront servir qu'au stationnement des voitures ou véhicules à deux roues. Leur accès pourra être empêché au moyen d'un arceau de protection, dont le modèle sera précisé par le syndic de copropriété, installé aux frais du propriétaire du parking extérieur.

### - Obligation de souffrir le passage des câbles et canalisations et conduits de fluides

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

Les copropriétaires supportant le passage des câbles, canalisations et conduits de fluides pourront les faire déplacer à leurs frais sous réserve que leur usage et leur utilité n'en soient pas compromis et que le projet de déplacement ait reçu l'agrément de l'architecte de l'immeuble ; les travaux seront faits aux risques et périls et sous la responsabilité du ou des copropriétaires les décidant et uniquement après l'obtention par le comparant du certificat de conformité.

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

Particulièrement, tout copropriétaire de garage ou de parking couvert s'il y en a, dans lequel passent ces réseaux et canalisations devra laisser le libre accès aux sociétés concessionnaires et aux entreprises, notamment pour les travaux de raccordement définitif.

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

#### **- Locations**

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 de l'immeuble telle que définie 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 copropriétaire 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 destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

#### **- Harmonie de l'immeuble**

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

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

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le Syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, et l'obtention de l'autorisation administrative si elle est nécessaire; cependant, rien ne pourra être entrepris avant l'obtention, par le promoteur, du certificat de conformité de l'immeuble à édifier.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses et patios qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les balcons, terrasses et patios, et d'une manière générale, toutes surfaces ouvertes ne pourront en aucun cas être fermées au moyen de panneaux fixes ou mobiles, type vérandas ou autres.

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

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

Les copropriétaires de lots avec jouissance privative de jardins devront laisser un accès au jardin privatif pour l'entretien par la copropriété des réseaux ou du jardin lui-même, en cas de négligence de son propriétaire.

### **Climatisation**

Les copropriétaires d'appartement pourront installer à leurs frais un appareil de climatisation à moins qu'ils ne soient déjà équipés.

Cet appareil :

- ne pourra en aucun cas être installé en applique en façade ;
- devra être implanté sur un balcon, une terrasse ou un patio,
- ne pas dépasser la hauteur du garde corps
- être dissimulé par un dispositif à proposer en assemblée générale
- prendre les dispositions pour respecter la réglementation phonique et rejeter les condensats dans les réseaux ad hoc.

Ces travaux devront être effectués après obtention, si besoin est, des autorisations administratives nécessaires, et exécutés dans le respect des règles de l'art, des normes de sécurité et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Maître d'Ouvrage avant achèvement, par le Syndic après achèvement, pour ce type de travaux.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à l'étanchéité de l'immeuble et sera responsable de tous préjudices qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

Ces travaux nécessitant le percement d'éléments du gros oeuvre ne seront possibles sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, qu'avant l'achèvement de l'immeuble.

Après achèvement de l'immeuble, ces travaux devront être préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires aux conditions de majorité requises par la loi du 25 juillet 1965.

### **- Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses et patios**

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

Il est formellement interdit de déposer les serviettes ou vêtements sur les gardes corps.

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

Les parois séparatives entre les balcons, terrasses et patios ne pourront voir leur aspect d'origine modifié.

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

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

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

Les vélos ou autres cycles ne pourront en aucun cas être entreposés sur les balcons, terrasses ou les patios.

### **- Ventilation mécanique contrôlée**

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

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

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

### **- Balcons, terrasses et patios accessibles - Etanchéité**

Le complexe étanchéité et le plot sont parties communes.

Les dalles de protection posées sur le plot sont parties privatives.

En conséquence, les copropriétaires bénéficiant de la jouissance de terrasses ou de patios devront assurer l'entretien et la réfection desdites dalles de protection. Il ne pourra être entreposé sur ces balcons, terrasses ou patios de jardinières, bassins ou autres ouvrages qui pourraient mettre en péril la solidité et l'étanchéité des terrasses.

L'entretien des jardinières réalisées dans le cadre du projet de cet immeuble, s'il en est prévu, sera assuré chaque propriétaire en fonction de l'attribution de ces éléments.

### **- Bruits**

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

Les occupants de locaux professionnels devront notamment réaliser l'isolation phonique nécessaire et compatible avec leur activité, ainsi que tout équipement utile et nécessaire pour éviter toute nuisance par les odeurs, lors de l'aménagement de leurs locaux.

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

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

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes Hi-Fi, des électrophones, magnétophones, magnétoscopes et DVD, 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.

Les occupants de locaux professionnels devront respecter l'ensemble des réglementations phoniques, sanitaires et autres.

### **- Animaux**

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens et les chats ne devront errer dans les parties communes ni y répandre leurs déjections.

### **- Antennes**

L'installation d'antennes de radiophonie ou de télévision individuelles extérieures est interdite, la copropriété étant raccordée au réseau câblé.

L'installation d'antennes de radiocommunication individuelles est soumise à l'accord préalable du Syndicat.

Le réseau interne de télédistribution de la résidence construit en conformité avec l'article R.111-14 du Code de la construction et de l'habitation est raccordé au réseau câblé urbain pour fournir aux copropriétaires, les services de télévision et de radio diffusés par voie hertzienne reçus normalement sur le site ainsi que trois autres chaînes, en contrepartie d'une redevance de 2,65 euros TTC mensuel par lot au titre du contrat de maintenance (tarif en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2002 – TVA à 5,5 %).

### **- Enseignes - Plaques**

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

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

Cependant, par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminés par le syndic. Ce dernier pourra également autoriser l'apposition de plaques professionnelles groupées, de mêmes forme, dimension et présentation, soit en un tableau extérieur dans les jardins, soit en un tableau intérieur dans le hall.

Le constructeur se réserve le droit de faire poser tous panneaux publicitaires soit sur la façade, soit en bordure de la propriété, soit à l'intérieur de l'immeuble ou les deux, d'installer un appartement témoin et/ou un bureau de vente ; il conservera le droit de libre visite de l'appartement modèle ou des derniers appartements, et ce, sans indemnité, jusqu'à la vente du dernier lot.

Le constructeur se réserve également le droit de maintenir le bureau de vente à l'intérieur de l'immeuble jusqu'à la vente du dernier lot.

Postérieurement à la réalisation de la construction de l'ensemble immobilier dont s'agit, le constructeur pourra apposer une ou plusieurs plaques conformes à sa charte publicitaire indiquant le nom de la résidence et du réalisateur, qui devront être maintenues pendant toute la durée de la copropriété, le tout sans aucune indemnité à verser.

#### **Libre accès - Réparations et entretien - Accès des ouvriers - Déménagements**

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

Il n'est pas prévu d'accès routier aux halls d'entrée pour les livraisons et les déménagements.

#### **- Clefs**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne connue du syndic ; le détenteur de ces clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence.

#### **- Entretien des canalisations d'eau et robinetterie**

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

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

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

#### **- Chauffage - Eau chaude**

Le chauffage étant individuel et électrique, il se fera par convecteurs muraux ; il est rigoureusement interdit d'y substituer tout autre mode.

L'eau chaude sera fournie par des cumulus individuels, installés dans chaque logement ; les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement des convecteurs et cumulus, ainsi que le coût de l'eau et de l'électricité consommée seront à la charge exclusive de chaque copropriétaire.

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

#### **- Boîtes aux lettres**

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé dans l'(les) entrée(s) un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots, d'un modèle arrêté par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale.

### - Ramonage

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu, de quelque nature qu'il soit, qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'Architecte désigné par le Syndic.

### - Surcharge des planchers - Sécurité

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait 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.

Il ne pourra être introduit ou conservé dans les locaux privatifs de matières malodorantes, dangereuses ou insalubres.

### - Responsabilités

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

### - Modifications

par les copropriétaires :

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

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

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

Par contre, tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée Générale, comme il est dit à l'Article "Décisions exigeant la majorité absolue" ci-après.

Remarque générale s'appliquant tant aux modifications par le maître d'ouvrage (analysées ci-dessus sous le paragraphe « Conditions particulières ») que par les copropriétaires :

La réunion de lots dans le bâtiment sera possible sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La division de lots qui nécessite la création d'accès distincts ou la réunion de lots nécessitant le percement ou la suppression de murs porteurs ne seront possibles sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires qu'avant l'achèvement de l'immeuble. Après achèvement de l'immeuble, elles devront faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

En cas de réunion de lots, les parties communes à l'usage exclusif de ces lots deviendront parties communes spéciales à ces lots ; en conséquence la réunion de plusieurs lots nécessitant l'usage privatif permanent de ces parties communes par leur propriétaire et leur incorporation aux parties privatives ainsi réunies sera possible.

### CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la clause figurant ci-dessus sous le titre "Responsabilité".

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 commun.

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

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

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

L'usage de l'ascenseur pour les déménagements ou la livraison de meubles ou par des ouvriers exécutant des travaux dans des locaux privatifs devra faire l'objet d'une demande au syndic et ne sera autorisé qu'à la condition que soit mise en place une protection de la cabine; en aucun cas les charges transportées ne pourront excéder les charges autorisées pour ces appareils.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

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

Les tapis des escaliers, s'il y en a, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi que l'énonce la clause figurant sous le titre "Enseignes-Plaques".

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées à la même clause.

- 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 réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

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

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

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

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

- Aucun des copropriétaires ou occupants de locaux à usage professionnel ou libéral ne pourra utiliser, ou laisser utiliser par quiconque, les parties communes pour y faire, ou laisser faire, aucun emballage, ou y entreposer aucune marchandise, sauf autorisation particulière et temporaire de l'assemblée générale.

Les fournisseurs, livreurs, ouvriers ne pourront passer que par les accès directs vers l'extérieur quand ils existent, et par les parties communes quand il n'existe pas d'accès direct extérieur.

Les approvisionnements devront être faits de préférence avant 10 heures et les copropriétaires ou occupants, devront en avertir leurs fournisseurs.

### **JOUISSANCE PRIVATIVE ET PRECAIRE DE CERTAINES PARTIES COMMUNES**

#### ***Jouissance privative***

- Les copropriétaires bénéficiant aux droits de leurs biens et droits immobiliers d'un balcon, d'une terrasse ou d'un patio, parties communes mais à jouissance privative, bénéficieront sur ces derniers d'un droit de jouissance privatif et exclusif.

La répartition des charges inhérentes est indiquée ci-après sous le paragraphe "Charges Diverses".

- Certains copropriétaires d'appartements du rez-de-jardin bénéficiant aux droits de leurs biens et droits immobiliers d'un jardin, partie commune mais à jouissance privative, bénéficieront sur ces derniers d'un droit de jouissance privatif et exclusif, et ce tant que durera la copropriété.

La destination est celle de jardin d'agrément. En conséquence, le copropriétaire titulaire de ce droit sera tenu de respecter la nature de ce jardin d'agrément, exclusive de toute culture potagère, de toute construction, de toute installation d'étendage de linge, de cabanes et généralement de toute utilisation contraire à sa destination de jardin d'agrément. Par ailleurs, le copropriétaire titulaire de ce droit devra tenir ce jardin en bon état d'entretien et de plantation, à ses frais exclusifs.

En cas de négligence, le syndic pourra entretenir ou faire entretenir ce jardin, aux lieu et place du copropriétaire défaillant et à ses frais exclusifs. A cet effet, un passage devra être aménagé dans la haie pour permettre l'accès du personnel chargé de cet arrosage et entretien.

Notamment, il ne pourra y planter des arbres de haute futaie. Par ailleurs, il devra également élaguer ses plantations pour éviter qu'elles ne dépassent le niveau bas de l'étage supérieur (sauf espaces boisés classés). A défaut, le syndic est autorisé à y procéder au lieu et place et aux frais du copropriétaire défaillant et aux frais de celui-ci à défaut d'exécution dans les dix jours de l'envoi par le syndic d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Il ne pourra également modifier les niveaux du sol et devra respecter les fils d'eau.

Ce copropriétaire sera, en outre, tenu de laisser en tous temps le libre accès de ce jardin aux personnels dûment mandatés par le syndic pour l'entretien des équipements communs et collectifs quant il y a lieu, comme en cas d'urgence à tous les services publics concessionnaires ou autres tels que pompiers, compagnie des eaux, électricité de France, administration des postes et télécommunications et assimilés, et généralement tous services d'urgences. Les copropriétaires devront supporter, le cas échéant, le passage des canalisations d'eaux pluviales, eaux usées et eau potable, avec leurs regards.

Il est ici précisé que les copropriétaires concernés ne pourront former aucune réclamation par la suite de l'existence dans les jardins privatifs de toutes canalisations et installations souterraines et souffriront en conséquence, sans aucune indemnité, tous troubles de jouissance consécutifs aux travaux de vérification, réparation, remise en état et remplacement des dites canalisations et installations souterraines.

Enfin, le représentant du maître d'ouvrage stipule ici qu'au titre des conditions de la vente de chaque lot à intervenir, bénéficiant de la jouissance d'un jardin privatif, l'acquéreur devra accepter la topographie du jardin privatif, qui dépend elle-même de la topographie du terrain d'assiette de l'immeuble, et telle qu'elle résultera de la réalisation des ouvrages.

#### ***Jouissance privative et précaire***

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

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

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

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

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

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

**TITRE II - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**  
**REPARTITION DES CHARGES**

**CHAPITRE PRELIMINAIRE - PRINCIPES**

**Charges de l'association syndicale libre « Les Vergers de Beauvallon »**

La répartition des charges d'entretien et de réparation des équipements communs à la copropriété objet des présentes et à la copropriété voisine, qui seront gérés par l'association syndicale libre « Les Vergers de Beauvallon », sera opérée suivant les critères suivants.

LOTS / NATURE DES DECISIONS	<b><u>COLONNE « X »</u></b> Décisions concernant la piscine, le local poubelle et le portillon piétons	<b><u>COLONNE « Y »</u></b> Décisions concernant la voirie, l'éclairage et le portail véhicules	<b><u>COLONNE « Z »</u></b> Autres décisions
LOT 3A  Et LOT 4A	Le critère pris en compte sera le total des quotes-parts de parties communes générales des lots principaux uniquement de chacune des copropriétés concernées. Un rapport sera alors effectué entre les deux copropriétés. Une fois ce rapport terminé, le calcul des charges se fera sur 10.000. Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires de lots principaux de chacune des copropriétés concernées.	Le critère pris en compte sera une répartition à parts égales entre l'ensemble des places de stationnement (qu'il s'agisse de parkings, boxes ou garages en tant que lots privatifs), qu'ils soient extérieurs et/ou souterrains de chacune des copropriétés concernées. Il y aura donc une part de charges par lot annexe de copropriété concernée.	Le critère pris en compte sera le total des quotes-parts de parties communes générales de tous les lots quels qu'ils soient de chacune des copropriétés concernées. Un rapport sera alors effectué entre les deux copropriétés. Une fois ce rapport terminé, le calcul des charges se fera sur 10.000. Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires de chacune des copropriétés concernées.

La répartition de ces charges, n'ayant pu être déterminée lors de la signature des présentes que par rapport aux principes ci-dessus, sera indiquée à chaque acquéreur de lot de copropriété concerné au plus tard lors de la livraison des lots acquis. A cet effet, un tableau sera établi par Madame Florence AMPHOUX, Géomètre Expert à PIGNAN.

Précision étant ici faite qu'en cas de modification, en cours de vie de l'une des copropriétés concernées, des quotes-parts de parties communes générales, le tableau ci-dessus devra bien évidemment être modifié en conséquence.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur la répartition de ces charges.

### Charges générales et spéciales de l'ensemble immobilier objet des présentes

Les charges de l'ensemble immobilier objet des présentes seront réparties en charges générales et en charges spéciales.

Sous réserve des dispositions particulières spécifiées ci-après, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de copropriétaires en application des règles ci-après, pourront être effectuées forfaitairement par le Syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective, à décider si possible l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

Il en sera ainsi notamment des dépenses d'eau, d'électricité et d'air comprimé.

Il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre les différentes batteries d'ascenseurs et les circuits divers d'éclairage, la production d'eau froide et d'eau chaude, les appareils de climatisation, le tout s'il en existe, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien et fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique de fonctionnement.

Sont demeurés **annexés** aux présentes après mention les tableaux de répartition établis par le cabinet de MORTILLET - AMPHOUX, Géomètre-expert à PIGNAN (34570), 14, rue Gustave Eiffel. Ces tableaux sont établis pour chaque intitulé de charge.

## CHAPITRE I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

### A/ Définition

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales à un des bâtiments aux termes du présent règlement, c'est-à-dire toutes les dépenses afférentes à une partie ou un élément d'équipement situé à l'extérieur des bâtiments.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1/ Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble immobilier avec ses abords et clôtures, en particulier la clôture d'enceinte de la copropriété,

2/ Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement :

- des réseaux de distribution d'eau, d'électricité
- des réseaux d'égout et d'assainissement,

3/ Les frais d'entretien et de réfection des rampes de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements communs à l'ensemble des copropriétaires avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage, à l'exception des voies et éléments d'équipement gérés par l'association syndicale libre, ainsi qu'il est dit ci-dessus,

4/ Les frais d'entretien et de réparation de la treille qui agrmente les parkings extérieurs situés entre les deux bâtiments,

5/ Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces libres, ainsi que des passages, allées et dégagements,

6/ Les frais et réparations dites d'entretien des locaux communs à l'usage de tous les copropriétaires,

7/ Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles, en conséquence des dépenses susvisées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles, le tout à l'exclusion des fournitures spéciales au bâtiment.

8/ Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le Syndic.

9/ a) - Les frais et dépenses afférents au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires de son syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant les parties communes générales, les frais et dépenses afférentes au fonctionnement de l'Association Syndicale Libre.

b) - Les salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage collectif, 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.

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

11/ Le salaire du concierge, s'il y en a un au service de la copropriété, avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations, les frais d'assurance contre les accidents du travail, le tout s'il y en a un.

Et d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs ci-dessus énumérés.

Le tout s'il en existe.

Il est ici rappelé que les charges afférentes aux éléments d'équipements gérés par l'association syndicale libre ne sont pas incluses dans les charges générales de la copropriété.

#### B/ Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division, intitulé « Quotes-parts de parties communes générales » demeuré joint et **annexé** aux présentes après mention.

Ainsi qu'il résulte des principes de répartition ci-dessus évoqués, la répartition des présentes charges est proportionnelle aux valeurs des parties privatives comprises dans chaque lot.

Elles sont supportées par tous les lots de la copropriété.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires ou occupants supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

## CHAPITRE II - CHARGES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES

### I - CHARGES SPECIALES PAR BATIMENT

#### **A/ Définition**

Les charges générales propres à chaque bâtiment composant l'**IMMEUBLE** comprennent :

1/ Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs:

- aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment;
- aux éléments extérieurs des façades;
- aux balcons, loggias ou terrasses, encore que ceux-ci puissent faire l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-après.
- aux canalisations, gaines et réseaux, de toute nature, propres au bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci)

2/ Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif, ainsi que, en cas de ravalement intérieur, les frais de nettoyage ou de peinture des portes palières.

3/ 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 au bâtiment définies ci-dessus dans la première partie du présent règlement.

4/ Les charges entraînées par la conservation, l'entretien et la reconstruction des halls d'entrée et des cages d'escalier comprennent, notamment:

- les dépenses d'éclairage, d'entretien et de nettoyage du hall d'entrée, des escaliers conduisant aux étages, des couloirs et des paliers,
- les frais de réfection des peintures et revêtements des sols et des murs du hall d'entrée, des cages d'escaliers, des couloirs et paliers et de remplacement des luminaires et du mobilier décoratif,
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la porte d'entrée et de son mécanisme de fermeture, portes des locaux communs et armoires techniques et des fenêtres ou ouvertures éclairant les parties communes,
- les frais d'entretien des réseaux d'alimentation en eau, d'évacuation des eaux vannes et eaux usées, d'électricité (minuterie), propres à chaque cage d'escaliers,
- l'entretien, la réparation et éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier s'il y en a (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

5/ Les frais relatifs au service particulier du bâtiment.

Les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales au bâtiment.

La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers au bâtiment, d'électricité, d'eau, etc.

6/ Les frais concernant le gros œuvre des locaux communs à l'usage de tous les copropriétaires qui seront à la charge des copropriétaires du bâtiment dans lequel se trouve le local concerné, le tout ainsi qu'il a été sus-dit.

7/ S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières au bâtiment,

Et, généralement, les frais d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux du bâtiment, tels que définis ci-dessus.

### **B/ Répartition**

Les charges définies au paragraphe précédent seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots composant le bâtiment au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots, telles que déterminées dans l'état descriptif de division.

Ainsi qu'il résulte des principes de répartition ci-dessus évoqués, la répartition des présentes charges est proportionnelle aux valeurs des parties privatives comprises dans chaque lot.

Concernant le bâtiment 1, elles sont supportées par les lots 1 à 4 inclus et 15 à 67 inclus.

Concernant le bâtiment 2, elles sont supportées par les lots 68 à 97 inclus.

Ces charges seront réparties entre chaque groupe de copropriétaires selon les proportions indiquées dans le tableau intitulé « Quotes-parts de charges spéciales par bâtiments » demeuré joint et **annexé** aux présentes après mention.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnés.

## **II - CHARGES SPECIALES D'ASCENSEUR PAR BATIMENT**

### **A / Définition**

Elles comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement des cages d'ascenseur, des cabines et de ses portes, de leurs agrès et accessoires, ainsi que de leur machinerie,
- les frais de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),
- l'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les ascenseurs, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses d'éclairage et les dépenses estimées pour le fonctionnement des ascenseurs.

### **B/ Répartition**

Les charges ci-dessus définies seront réparties en deux groupes de copropriétaires :

- Charges spéciales d'ascenseur du bâtiment 1 : réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment 1, en ce compris, les lots situés en rez-de-chaussée et en sous-sol (lots 1 à 4 inclus et 15 à 67 inclus)

- Charges spéciales d'ascenseur du bâtiment 2 : réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment 2, en ce compris, les lots situés en rez-de-chaussée et en sous-sol (lots 68 à 97 inclus).

Ces charges seront réparties entre chaque groupe de copropriétaires selon les proportions indiquées dans le tableau intitulé « Quotes-parts de charges spéciales Ascenseurs » demeuré joint et **annexé** aux présentes après mention.

Etant précisé que les locaux situés au rez-de-chaussée se sont vus attribuer des quotes-parts de charges d'ascenseur dans la mesure où il existe des locaux communs aux sous-sols.

### **III- CHARGES DE V.M.C., VIDEOPHONE, CABLE, BOITE AUX LETTRES**

#### **A/ Définition**

Ces charges comprennent les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement liés au fonctionnement des éléments d'équipement communs ou services collectifs suivants :

- la Ventilation Mécanique Contrôlée (V.M.C.),
- le vidéophone,
- les boîtes aux lettres,
- le câble et plus précisément, les frais d'entretien, de maintenance et de réparations du réseau câblé jusqu'à la prise d'abonné (prise incluse) ainsi que les frais de modification ou d'amélioration du réseau pour la captation de nouveaux programmes, à l'exclusion des frais occasionnés par les services de vidéocommunication complémentaires individuels éventuellement proposés.

#### **B/ Répartition**

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les seuls copropriétaires d'appartements de l'ensemble immobilier, savoir les lots 45 à 67 inclus (bâtiment 1) et 81 à 97 inclus (bâtiment 2) selon les proportions indiquées dans le tableau intitulé « Quotes-parts de charges spéciales VMC » demeuré joint et **annexé** aux présentes après mention.

### **IV – CHARGES SPECIALES AUX GARAGES, BOXES ET PARKINGS EN SOUS SOL DES BATIMENTS**

#### **A / Définition**

Elles comprennent, pour chaque niveau de sous-sol, dans chaque bâtiment :

- 1/ les frais d'entretien, de réparation et de réfection du sol des garages, boxes ou parkings des sous-sols (voie de circulation et aires de stationnement),
  - 2/ les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès aux sous-sols des bâtiments (rampes A et B), ainsi que l'allée de circulation située sous la treille,
  - 3/ les frais d'entretien, de réparation et de réfection des surfaces de stationnement malgré leur affectation privative,
  - 4/ les frais d'acquisition, d'entretien et de remplacement des extincteurs si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'ils sont imposés par la réglementation,
  - 5/ les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des canalisations d'évacuation propres aux garages, boxes ou parkings avec leurs accessoires, tels que regards, avaloirs, pompe de relevage s'il y a lieu, etc.
  - 6/ les frais de gros nettoyage tels que l'enlèvement des taches d'huile au sol,
  - 7/ les frais d'entretien et de réparation des portails d'accès aux garages et parkings en sous-sol, et de leur mécanisme d'ouverture (portail B d'accès au R-1 du bâtiment 1, portail C d'accès au R-2 du bâtiment 1 et portail D d'accès au R-1 du bâtiment 2),
- Le tout s'il y en a.

#### **Remarque :**

1/ les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'installation électrique destinée à l'éclairage des sous-sols ont été définis comme des charges communes spéciales par bâtiment, dans la mesure où il n'y a pas de compteur individuel.

Cependant, en cas d'installation de compteurs individuels, les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'installation électrique destinée à l'éclairage des sous-sols seront définis comme des charges spéciales aux garages, boxes et parkings en sous-sol et répartis comme indiqué ci-après.

2/ les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des rampes d'accès et de sortie aux garages, boxes et parkings en sous-sol ont été définis comme des charges communes générales à l'ensemble des copropriétaires.

#### B/ Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre quatre groupes de copropriétaires :

- Charges spéciales de la rampe d'accès « A » et de l'allée de circulation située sous la treille : réparties entre les propriétaires des parkings sous la treille, des garages, boxes ou parkings situés au second sous-sol du bâtiment 1 et au sous-sol du bâtiment 2, savoir lots 1 à 22 inclus, lots 68 à 80 inclus,

- Charges spéciales de la rampe d'accès « B » et du portail « B » et des allées de circulation au premier sous-sol du bâtiment 1 : réparties entre les propriétaires de garages, boxes et parkings situés au premier sous-sol du bâtiment 1, savoir lots 23 à 44 inclus,

- Charges spéciales du portail « C » et des allées de circulation au second sous-sol du bâtiment 1 : réparties entre les propriétaires de garages, boxes et parkings situés au second sous-sol du bâtiment 1, savoir lots 1 à 4 inclus et 15 à 22 inclus,

- Charges spéciales du portail « D » et des allées de circulation au sous-sol du bâtiment 2 : réparties entre les propriétaires de garages, boxes et parkings situés au sous-sol du bâtiment 2, savoir lots 68 à 80 inclus.

Elles seront réparties entre chaque groupe de copropriétaires selon les proportions indiquées dans le tableau intitulé « Quotes-parts de charges spéciales des équipements, rampes, allée sous treille, portails, minuterie, sous-sol ») demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

### V - CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

#### A/ Charges de chauffage

Il n'existe pas de frais de chauffage collectif. En effet, il est ici précisé que chaque local comprend une installation individuelle de chauffage électrique.

En conséquence, chacun des copropriétaires supportera personnellement les dépenses de chauffage afférentes à son local.

#### B/ Charges d'eau chaude

Il est ici précisé que chaque local comprend une installation individuelle de fourniture d'eau chaude.

En conséquence, chacun des copropriétaires supportera personnellement les dépenses d'eau chaude afférentes à son local.

### VI- CHARGES D'EAU FROIDE

#### A/ Définition

Elles comprennent :

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

#### B/ Répartition

Tant qu'aucun compteur d'eau divisionnaire n'aura été installé, les charges d'eau froide seront réparties au prorata des quotes-parts de parties communes générales.

Si des compteurs d'eau divisionnaires sont installés, suivant décision votée en assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 25 m, les charges

d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs dans leurs appartements et locaux.

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

Les lots à usage d'emplacement de parking et/ou de garage, ne participeront pas aux dépenses d'eau, puisqu'ils sont non desservis.

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

### VIII - CHARGES DIVERSES

#### - Entretien des terrasses et patios

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de terrasses ou patios auront personnellement la charge, en ce qui concerne les revêtements de sols de ces parties de bâtiment :

1. du nettoyage,
2. de l'entretien courant,
3. de leur remplacement,
4. et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient,

le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'Architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection -notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes spéciales de l'immeuble.

#### - Entretien des jardins privatifs

Pour les logements situés en rez-de-chaussée qui bénéficient de la jouissance privative d'un jardin, lequel dépend cependant des parties communes générales, le coût lié à l'entretien, l'arrosage, l'amélioration, les plantations éventuelles sera à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

Cependant, en cas de négligence des propriétaires, le syndic pourra entretenir lui-même ou faire entretenir les jardins, au lieu et place des propriétaires défaillants et à leurs frais exclusifs.

#### - Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de la clause figurant sous le titre "Parties privatives - Définition" ci-dessus - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens de la clause figurant sous le titre "Etat de répartition des charges - Définition" ci-dessus.

#### - Reprise des vestiges

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 des travaux.

### IX - CHARGES INDIVIDUELLES

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

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

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

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

### CHAPITRE III - REGLEMENT DES CHARGES-PROVISIONS-GARANTIES

Les copropriétaires verseront au syndic :

1/ Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'Assemblée Générale,

2/ Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3/ En cours d'exercice et au gré du syndic, en une ou plusieurs fois, soit une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif de ces dépenses,

4/ Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et visés à la clause ci-après et figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations" dans les conditions qui seront fixées par décision de cette Assemblée.

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

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

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

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

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

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

Sûretés : Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19.1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil.

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

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

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

### **TITRE III - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE** **CONSTITUTION DE DROITS REELS**

#### **CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS**

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

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

#### **CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE**

##### **I – Obligation aux charges**

###### **- Mutation entre vifs**

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

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

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

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

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

###### **- 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 de régler la succession.

Le syndicat pourra, durant l'indivision successorale, exiger de n'importe lequel des ayants cause à titre universel l'entière exécution des obligations incombant aux copropriétaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une 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 - Information des parties**

Le syndic adresse, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire partie à l'acte, un état daté qui, en vue de l'information des parties et, le cas échéant, des créanciers inscrits, indique, d'une manière même approximative, pour le lot considéré, et sous réserve de l'apurement des comptes:

- a) les sommes qui correspondent à la quote-part du copropriétaire intéressé:
  - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;
  - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée;
- b) éventuellement, le solde des versements effectués par le copropriétaire intéressé à titre d'avance ou de provision, à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions;
- c) s'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification;
- d) le montant des charges afférentes au lot considéré, pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.

## **III - Mutations à titre onéreux**

### **Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds**

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 toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil.

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

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise:

- 1°) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues;
- 2°) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues;
- 3°) le montant et les causes des créances toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus

4°) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2°, et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

#### **IV - Notification des mutations - Election de domicile**

Notification des mutations. — Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, 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 comporte 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 de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée Par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires. — Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu.

#### **V - Mention de la superficie du lot vendu**

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

Sont exclus de cette obligation les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ainsi que les caves, garages, emplacements de stationnement.

La superficie à indiquer est celle des planchers des locaux clos et couverts, ce qui exclu les balcons et les terrasses non couvertes. 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.

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.

Précision étant ici faite que les dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 dite « Loi Carrez » ne s'appliqueront pas aux ventes de lots de copropriété en l'état futur d'achèvement.

### **CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT**

#### **I - Indivision**

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 à ce 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.

#### **II - Usufruit**

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

#### **III - Notifications**

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 la clause ci-dessus figurant sous le titre "Notification des mutations - Election de domicile".

### **CHAPITRE IV - HYPOTHEQUES**

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

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

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

## CHAPITRE V - LOCATIONS

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

- Le copropriétaire devra prévenir le Syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic d'exercer, 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.

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

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

## CHAPITRE VI - MODIFICATION DES LOTS

- 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 la clause ci-dessus et figurant sous le titre "Usage des parties privatives-Modification".

- 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 en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'Article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par la clause ci-dessous du présent règlement relative aux décisions ordinaires et figurant sous le titre "Assemblées générales - Majorités requises pour l'adoption des décisions".

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

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

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

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

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

La réunion en un seul appartement de deux locaux d'habitation contigus, appartenant à un même propriétaire, pourra être réalisée sans autorisation de l'assemblée, mais sous les réserves ci-dessus, et, dans ce cas, le copropriétaire intéressé aura la faculté d'incorporer le palier principal ou la partie de coursive dans les parties privatives, à condition que ce palier ou cette partie de coursive ne desserve aucun autre lot ou partie commune, à charge par lui de supporter le coût des modifications techniques qui pourront être nécessaires. Il en sera de même lorsqu'un lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à l'extrémité d'un couloir ou d'une coursive. Par contre, la rétrocession du couloir et du palier sera purement et simplement effectuée si un lot privatif est revendu par le propriétaire de l'ensemble des lots. Le copropriétaire devra donc rétablir, dans son état primitif, le couloir ou dégagement dont il avait la jouissance et, si besoin est, refaire la peinture de l'ensemble du couloir ou dégagement de façon à donner à ceux ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés ; le copropriétaire bénéficiaire de ce droit de jouissance aura à sa charge exclusive l'entretien de la partie ainsi fermée.

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

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

1°) Au Syndic,

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

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

## TITRE IV - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

### CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a la 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.

Les décisions de la compétence du Syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le Syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 557 du 10 Juillet 1965 et le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 a pour dénomination "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES BEAUVALON**".

Son siège est fixé dans l'ensemble immobilier en cours d'édification.

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

## CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

### I - Epoque des réunions

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

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

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

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

Elle pourra encore être convoquée par le Syndic à la demande du Conseil Syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à la clause suivante.

### II - Convocations

#### **1/ Initiative des convocations**

L'assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'Article 8 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Si la mise en demeure au Syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical.

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 provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'Article 50 du Décret n° 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.

#### **2/ Délai de convocation**

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande 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 quinze jours avant la date de la réunion.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

Le délai de quinze jours pourra toutefois être réduit à huit jours en cas d'urgence ou lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de la clause « Majorité requise pour l'adoption des décisions – Décisions exigeant la majorité absolue ». 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.

### 3/ Destinataires des convocations

- Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale. Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété individuelle de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incombe intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

- Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle a la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations 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 de chacun des associés. 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 envoyée et notifiée au représentant légal de la Société, lequel peut assister à la réunion en tant que consultant.

- 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 domicile notifié au Syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant que 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 la clause ci-après et figurant sous le titre "Représentation des copropriétaires".

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

### 4/ Lieu et date de réunion

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

Le délai de convocation prévu au présent règlement peut être réduit à quinze jours et les notifications visées à la clause ci-après et figurant sous le titre "Convocations" n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de la clause ci-après et figurant sous le titre "Délai de convocation" exigeant la majorité absolue" si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne comporte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

### 5/ Contenu des convocations

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 :

- Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe une banque ou postal séparé au nom du Syndicat, le montant du solde de ce compte lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes,

- Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice,

- Le projet de modification du présent règlement de copropriété, descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes,

- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés ci-après lorsque la consultation du conseil Syndical est obligatoire en vertu de la clause ci-après figurant sous le titre "Mission", l'avis donné par le conseil doit être également joint à l'ordre du jour,

- Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur la constitution de provisions spéciales pour travaux à venir sur une délégation de pouvoir sur une autorisation de travaux à un copropriétaire, sur la réalisation d'améliorations à l'immeuble et sur autorisation à donner au syndic pour agir en justice ;

- l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en vertu des montants du marché et des contrats tel qu'il a été arrêté par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

- les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un, par le président du Tribunal de Grande Instance en application des dispositions de l'article 29 - 1° de la Loi du 10 juillet 1965, et si l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

### **6/ Ordre du jour complémentaire**

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le Conseil Syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, le ou les documents prévus à la clause précédente qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

### **III - Tenue des Assemblées Générales**

- L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

- Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son Président à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

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

- 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 des termes de la Loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

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.

#### **IV - Représentation des copropriétaires**

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un Mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun Mandataire 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.

#### **V - Vote**

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Contenu des convocations" auront été régulièrement effectuées.

#### **VI - Procès verbaux**

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président et par le secrétaire de séance.

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, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux 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.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en Justice ou ailleurs sont certifiés par le Syndic.

#### **VII - Nombre de voix des copropriétaires**

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.

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

#### **VIII - Majorité requises pour l'adoption des décisions**

##### **a/ Décisions ordinaires**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est disposé autrement par la loi.

Ces décisions ordinaires concernent, en application dudit règlement, la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

#### **b/ Décisions exigeant la majorité absolue**

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 la clause précédente, 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 déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par cette 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 renouvellement de leurs fonctions.

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 à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, 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 et 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.

i) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

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

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

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

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en procédant immédiatement à un second vote.

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

#### **c/ Décisions exigeant la double majorité**

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'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux dont l'adoption nécessite la majorité absolue, et visés au d) 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 comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j et m de l'article ci-dessus.

d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

e) La transformation du Syndicat en Syndicat coopératif.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité ci-dessus prévues, les travaux d'amélioration mentionnés au c du présent article 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 à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic. Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville.

#### **d/ Décisions requérant l'unanimité**

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 de l'immeuble, 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.

Sous réserve du cas prévu sous la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue" et des dispositions des Articles 11 et 12 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires

#### **X - Effets des décisions**

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 dans le délai de deux mois à compter de la tenue de cette assemblée**. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'Article 42, alinéa 2, de la Loi n° 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.

Le délai de deux mois, prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de leur notification.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en application du paragraphe ci-dessus « VIII – Majorité requises pour l'adoption des décisions », est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné ci-dessus.

### **CHAPITRE III - SYNDIC**

#### **I - Nomination - Durée des fonctions - Rémunération**

- Le Syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues sous la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue". Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

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

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la société **GESIM, 4 rue de la Fédération à SETE (Hérault)** ou toute société qu'il se substituerait après avoir cependant obtenu l'accord du COMPARANT aux présentes, exercera, à titre provisoire, les fonctions de Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens.

- A 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.

- 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**

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 l'immeuble, 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 de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en Justice.

L'ensemble de ces attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de syndic que l'assemblée générale doit approuver à la majorité prévue à la clause « Décisions ordinaires ».

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**

- Le Syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble, 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, agrément et de fonctionnement, ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipements communs 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, dans la mesure où les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat de syndic.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble 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 de l'immeuble, 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 propres, 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 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 et la convention collective applicable à ce personnel.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

- Le Syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à la clause ci-après figurant sous le titre "Assurances".

- 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 de l'immeuble.

- 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'équipements communs, et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires statuant par voix de décision ordinaire; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

- 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 visés au paragraphe « Notification des mutations - Election de domicile » du présent règlement; il mentionnera leur Etat 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.

- Le Syndic détiendra les archives du Syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux Articles 1er à 3 du Décret modifié n° 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble 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.

- 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 et l'administration de l'immeuble. Avant la réunion de cette Assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du Syndic, 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.

- Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant:

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi;
- l'identité du syndic en exercice;
- et les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Le carnet d'entretien mentionne également, s'il y a lieu:

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux;
- la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance des contrats;
- et, s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut, en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées (78).

Le syndic est tenu d'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 fixée par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, à la majorité fixée par l'article 25-1 de ladite loi, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

- Dans le cas où l'immeuble serait administré par un Syndic 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 valeur 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 Syndic sera autorisé à conserver une somme pour le règlement des dépenses; ce montant sera fixé par l'Assemblée Générale et pourra être modifié dans les mêmes conditions.

- 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**

- 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 seul 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.

- 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 à l'immeuble.

Toutefois, le Syndic ne pourra engager une action en Justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, 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.

- Le Syndic représentera le Syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation 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.

- 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 la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue", recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

## CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL

### I - Constitution

- 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 est institué un Conseil Syndical composé de cinq membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et 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.

- Les membres du Conseil Syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue" pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

- 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.

- 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 recommandée elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au Syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

- Les avis ou rapports 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.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés 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 seront à eux remboursés par le Syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le Conseil Syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le Syndic, sur l'indication du Président du Conseil Syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

## **II - Mission**

- 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, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

- Le Conseil Syndical contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité du Syndicat, 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 la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue".

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 gestion 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 Syndicat.

Le Conseil Syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au Syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

## **CHAPITRE V - ASSURANCES**

### **I - Assurance "DOMMAGES-OUVRAGES" - Loi du 4 Janvier 1978**

Conformément aux dispositions de la Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "DOMMAGES-OUVRAGES" sera souscrite par le Maître d'Oeuvre. Une copie de la police sera remise au Syndic.

Cette police bénéficiera aux propriétaires successifs de l'immeuble et assurera la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale, et ce, dans les termes, conditions et limites prévues dans leurs conditions de souscription.

La copropriété est tenue de poursuivre et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

La copropriété, par décision prise en assemblée générale, à la majorité simple, pourra, en supportant la charge de la prime correspondante, demander à l'Assureur une reconstitution du plafond de la garantie, diminué par un ou plusieurs sinistres.

### **II - Police dites "MULTIRISQUES"**

a/ Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété"

La responsabilité civile du fait de l'immeuble 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 de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement) ; étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci-avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs)

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

L'ascenseur fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque, couvrant les parties tant privatives que communes de l'immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

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 bénéficiaires à qui incomberont le paiement 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.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le requérant, pour garantir contre tout ou partie des risques sus-énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

**b/ Assurance individuelle à chacun des copropriétaires : Police dite "Multirisques occupants" ou "Multirisques copropriétaires"**

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

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

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

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

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

**III - AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE**

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

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

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

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

Le vendeur sera donc tenu d'assurer le groupe d'immeubles à compter de la réception du gros oeuvre, contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

**TITRE V : ACQUISITIONS – ALIENATIONS - TRAVAUX IMMOBILIERS**

**CHAPITRE I - ACQUISITIONS ET ALIENATIONS**

**I - ACQUISITIONS**

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

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

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

## **II - ALIENATIONS**

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

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans tous les autres cas, les décisions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix.

## **III - PASSATION DES ACTES**

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

## **CHAPITRE II : TRAVAUX D'AMELIORATION**

I- L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres de ce Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévu au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux énumérés à la clause « Décisions exigeant la majorité absolue alinéa » internes du bâtiment, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Si la majorité requise n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration qui ont recueilli approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins la majorité des 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 des copropriétaires doit également à la même majorité, fixer :

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

II - Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu, soit des articles précédents, soit du paragraphe "b/ Décisions exigeant la majorité absolue alinéa e, g, h, et i du V – Majorités requises pour l'adoption des décisions » ci-dessus.

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution des travaux visés aux paragraphes "b/ Décisions exigeant la majorité absolue du V – Majorités requises pour l'adoption des décisions" et I du chapitre "Travaux d'améliorations" ci-dessus est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants qui contesteraient les décisions prises par l'assemblée.

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

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

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

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

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

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la Loi n° 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'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée".*

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

### **CHAPITRE III - SURELEVATIONS - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

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

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

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

#### **CHAPITRE IV - RECONSTRUCTION**

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

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

**II** - En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie, dans le délai de deux mois, pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires intéressés.

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

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

**IV** - 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 générales et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

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

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

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

**V** - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant au paragraphe I du chapitre II "Travaux d'amélioration" du présent titre.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au paragraphe II du même chapitre.

**VI -** Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

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

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

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

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

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

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.

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

#### **TITRE VI – EQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT**

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.

Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic, dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de ce dernier, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

## TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

### I - LITIGES

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

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

En cas de modification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application des paragraphes II et III du chapitre II "Travaux d'améliorations" du titre précédent.

### II - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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.

### III - MESURES CONCERNANT LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble si :

- l'équilibre financier dudit Syndicat est gravement compromis,
  - ledit Syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,
- A la demande
- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix dudit Syndicat,
  - du Syndic dudit syndicat,
  - du Procureur de la République.

La mission de l'Administrateur provisoire est de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Tout ou partie des pouvoirs des organes de gestion dudit syndicat lui seront transférés pour la durée et dans les limites prévues par le Président du Tribunal.

La suspension ou l'interdiction des poursuites formées par l'Administrateur provisoire, sous l'appréciation du Président du Tribunal, concernera les seules créances contractuelles nées antérieurement à la décision et relatives

- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation dudit Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- aux actions en résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, ou de chaleur, pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction prise pour une durée de six mois au plus, renouvelable une seule fois, a pour effet :

- d'arrêter toutes voies d'exécution à l'encontre dudit Syndicat,

- de suspendre les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits. -

#### **IV - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété sera publié au **premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER** conformément à la Loi n° 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.

#### **V - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu de plein droit pour chacun des copropriétaires dans les locaux lui appartenant dans le groupe immobilier objet des présentes à défaut de notification faite par lui au syndicat du syndicat principal et au syndic du syndicat secondaire dont relèvent le ou les lots dont il est propriétaire, d'une autre élection de domicile dans le ressort du **Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER**.

#### **VI - POUVOIRS**

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

#### **Comprenant :**

- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

**DONT ACTE sur quatre-vingt quatre pages**  
**Paraphes**

Et après lecture faite, le requérant a signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

**Suivent les signatures de Monsieur Jacques ARTIGUES, représentant du requérant et de Maître Jean-Christophe CLARON, notaire.**