

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

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment ni du GROUPE D'IMMEUBLES.

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

3 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 le GROUPE D'IMMEUBLES et dans chacun des bâtiments de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans les bâtiments et dans le GROUPE D'IMMEUBLES aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

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

4 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.

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

6 De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever le GROUPE D'IMMEUBLES, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives.

Les copropriétaires et occupants du GROUPE D'IMMEUBLES devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

8 En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur du bâtiment et du GROUPE D'IMMEUBLES, 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 d'un mois.

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

10 Les postes de vide-ordures ou locaux poubelles devront être entretenus en état de propreté par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

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

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

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

12 Jouissance - privative et précaire - de certaines parties communes

Jouissance privative

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

Jouissance privative et précaire

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

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

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

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

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

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

SECTION V - DISPOSITIONS DIVERSES

1 De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et le **GRUPE D'IMMEUBLES**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

2 Les copropriétaires et occupants du GROUPE D'IMMEUBLES devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

CHAPITRE V - CHARGES DU GROUPE D'IMMEUBLES

Outre les obligations générales incombant aux copropriétaires, au titre des servitudes conventionnelles de droit privé et des servitudes légales d'intérêt privé énoncées en première partie, au titre des limitations administratives au droit de propriété et des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols,
 outre les spécifications énoncées au titre de la destination
 outre les obligations énoncées au présent acte qui sont la contrepartie de certains de leurs droits,

tous les copropriétaires doivent obligatoirement participer aux charges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

Précisions en ce qui concerne l'état annexé ;

L'état de répartition entre les copropriétaires des diverses charges de copropriété est joint et annexé au présent acte avec lequel il forme partie intégrante.

En conséquence, ledit état sera compris dans toute copie, authentique, exécutoire ou simple, qui sera délivrée.

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

SECTION I - CHARGES GENERALES DU GROUPE D'IMMEUBLES

1 DEFINITION

Les charges générales comprennent toutes les dépenses qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes du présent règlement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

Les frais d'entretien de l'ensemble de la propriété avec ses abords et clôtures ;

Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement :

- des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, y compris le transformateur et ses locaux ;
- des réseaux d'égout et d'assainissement ;

le tout à l'exclusion des raccordements et des canalisations particulières à chacun des bâtiments.

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réparation des voies de desserte du GROUPE D'IMMEUBLES, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage.

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réparation des espaces verts et/ou libres, communs, des éléments d'équipement installés dans lesdits jardins et espaces libres.

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes du GROUPE D'IMMEUBLE, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte du GROUPE D'IMMEUBLE pour les travaux intéressant les parties communes générales.

Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), pour autant qu'il en existe, et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien des parties communes générales et éléments à usage commun, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...) relatifs à ces mêmes parties communes générales.

Les primes d'assurances souscrites par le syndicat des copropriétaires.

Tous les frais d'entretien et de réparation de gros-oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes générales telles que définies ci-dessus.

Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

2 REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes attachées à chaque lot.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

1 DEFINITION

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

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

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

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général du bâtiment, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, loggias, balcons et terrasses, de chaque appartement, ainsi que, en cas de ravalement intérieur, les frais de nettoyage ou de peinture des portes palières, bien que ces choses soient propriété privative.

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

L'achat, l'entretien et le remplacement des appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien du bâtiment.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles du bâtiment considéré.

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

Les frais de consommation d'eau pour les parties communes du bâtiment, la location, la pose et l'entretien des compteurs particuliers du bâtiment.

Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des boîtes aux lettres du bâtiment, s'il en existe.

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

S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2 REPARTITION

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

BATIMENT A LE PALISSANDRE	colonne 8
BATIMENT B LE GENEVRIER	colonne 9
BATIMENT C LE SYCOMORE	colonne 10

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

I. CHARGES SPECIALES HALLS, COULOIRS ET ESCALIERS

1 - DEFINITION

Elles comprennent :

Pour chaque cage d'escalier, les dépenses de ravalement intérieur de la cage d'escalier et des paliers, les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers ; les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs ;

2 REPARTITION

Les charges ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires concernés selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, savoir :

* BATIMENT A	
escalier A1 : supportées par les lots 1 à 29	colonne 11
* BATIMENT A	
escalier A2 : supportées par les lots 1 à 29	colonne 12
* BATIMENT A	
escalier A3 : supportées par les lots 50 à 86	colonne 13
* BATIMENT A	
escalier A4 : supportées par les lots 76 à 98	colonne 14
* BATIMENT B	
escalier B1/B2 : supportées par les lots 116 à 156	colonne 15
* BATIMENT C	
escaliers C1/C2 : supportées par les lots 230 à 274	colonne 16

Ces charges sont exprimées en 1.000èmes

II. CHARGES SPECIALES ASCENSEURS

1 - DEFINITION

Pour chaque cage elles comprennent ou sont susceptibles de comprendre, les dépenses exposées pour son fonctionnement, sa maintenance et le cas échéant, son remplacement, notamment sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de la cage d'ascenseur, de la cabine et de ses portes, de ses agrès et accessoires, ainsi que de sa machinerie,
- les frais de fonctionnement de cet appareils, consommation d'électricité, location de compteurs, révision et contrôle périodiques, mise en conformité, mise en place d'un dispositif de sécurité,
- l'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs, si la prime peut être individualisée.

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour l'ascenseur, 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 de l'ascenseur.

2. REPARTITION

Pour chaque cage d'ascenseur les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, savoir :

Cage d'escalier A1 : supportées par les lots 1 à 20	colonne 17
Cage d'escalier A2 : supportées par les lots 30 à 49	colonne 18
Cage d'escalier A3 : supportées par les lots 50 à 75	colonne 19
Cage d'escalier A4 : supportées par les lots 87 à 98	colonne 20
Cage d'escalier B1 : supportées par les lots 116 à 134	colonne 21
Cage d'escalier B2 : supportées par les lots 135 à 156	colonne 22
Cage d'escalier C1 : supportées par les lots 201 à 251	colonne 23
Cage d'escalier C2 : supportées par les lots 201 à 229/252 à 274	colonne 24

Ces charges sont exprimées en 1.000èmes

III CHARGES V.M.C.**1 - DEFINITION**

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

2. REPARTITION

Pour chaque cage les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, savoir :

Cage d'escalier A1/A2 : supportées par les lots à à 20/30 à 49	colonne 25
Cage d'escalier A3/A4 : supportées par les lots 50 à 75/87 à 98	colonne 26
Cage d'escalier B1/B2 : supportées par les lots 116 à 156	colonne 27
Cage d'escalier C1/C2 : supportées par les lots 230 à 274	colonne 28

Ces charges sont exprimées en 1.000èmes

IV CHARGES SPECIALES PORTAILS**1 - DEFINITION**

Ces charges comprennent les dépenses d'entretien et de fonctionnement de chaque portail en ce compris tous systèmes de verrouillage, systèmes de sécurité, ainsi que tous autres éléments d'équipement propres aux lots concernés.

2. REPARTITION

Ces charges seront réparties entre les propriétaires des lots concernés selon les proportions indiquées aux tableaux en annexe, savoir :

Portail 1

Supportées par les lots 21 à 29 **colonne 29**
Ces charges sont exprimées en 999èmes

Portail 2

Supportées par les lots 76 à 86 **colonne 30**
Ces charges sont exprimées en 1.001èmes

Portail 3

Supportées par les lots 101 à 111 **colonne 31**
Ces charges sont exprimées en 1.001èmes

Portail 4

Supportées par les lots 201 à 229 **colonne 32**
Ces charges sont exprimées en 986èmes

Portail 5

Supportées par les lots 301 à 348
 Ces charges sont exprimées en 1.008èmes

colonne 33

Portails 6, 7 et 8

Supportées par les lots 21 à 29, 76 à 86,
 101 à 115, 201 à 229, 349 à 384, 387 à 426
 Ces charges sont exprimées en 972èmes

colonne 34

V CHARGES CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE**CHARGES DE CHAUFFAGE**

Il n'existe pas de frais de chauffage collectif. En effet, il est ici rappelé que chaque logement comprend une installation individuelle de chauffage.

En conséquence, chacun des copropriétaires supportera personnellement les dépenses de chauffage afférentes à son local.

CHARGES D'EAU CHAUDE

Il est ici rappelé que chaque logement 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**1 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.

2 Répartition

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

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

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

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

VII AUTRES CHARGES**ENTRETIEN DES BALCONS, TERRASSES, LOGGIAS, JARDINS**

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

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

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 par bâtiment, telles que définies ci-dessus.

SECTION IV - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

1 - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ D'une avance de trésorerie permanente dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale.

2°/ Des provisions égales au quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs.

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

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

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

2 Intérêts de retard

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

3 Clause pénale

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

4 Recouvrement des fonds

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

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

5 Sûretés

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

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

6 Indivisibilité – Solidarité

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

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

CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

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

SECTION I – OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

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

SECTION II - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

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

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

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

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

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

1° - MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

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

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

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

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

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

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation du GROUPE D'IMMEUBLES. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

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

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

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

2° - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans le GROUPE D'IMMEUBLES, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION III - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

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

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-propriétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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

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

SECTION IV - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment dont il dépend, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

1°/ - Au syndic du **GROUPE D'IMMEUBLES** alors en fonction,

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

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

SECTION V - HYPOTHEQUE

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

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

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

SECTION VI - LOCATION

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

Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, 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 mobilier 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'alinéa précédent, par la production d'une copie du bail ou d'un acte séparé signé par le preneur. Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires.

Il demeurera seul redevable de la quote part afférente à son lot dans les charges définies aux présentes. Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

SECTION VII - ACTION EN JUSTICE

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

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

La collectivité des copropriétaires du GROUPE D'IMMEUBLES est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Le syndicat a pour objet la conservation du GROUPE D'IMMEUBLES et l'administration des parties communes.

Le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES EBENISTES.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

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

Il a son siège dans le GROUPE D'IMMEUBLES.

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

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, 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 sur convocation du syndic au moins une fois par an.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

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

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

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

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

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

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

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

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

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

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

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

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

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

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

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

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

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

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

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

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

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

4°/ - DECISIONS

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

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

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur d'un bâtiment du GROUPE D'IMMEUBLES et conformes à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation des membres du Conseil Syndical ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

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

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

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

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

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

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

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions extraordinaires

I. - Les copropriétaires pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

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

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

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.(article 26-2).

- 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. (article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

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

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

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

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

Il administrera le **GROUPE D'IMMEUBLES** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la **SOCIETE LAURENT MIQUEL GARRIC 2 rue de la Piscine à 34000 MONTPELLIER** exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

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

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et du GROUPE D'IMMEUBLES.

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

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

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

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

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

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

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

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

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

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

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

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

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

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun des syndicats secondaires.

Il devra établir le carnet d'entretien du GROUPE D'IMMEUBLES et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs au GROUPE D'IMMEUBLES et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

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

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

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

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

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats. Le conseil syndical examinera la comptabilité du syndic pour le GROUPE D'IMMEUBLES.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25.a.

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

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

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

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, la voix du président est prépondérante.

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

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

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

QUATRIEME PARTIE

**AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION -
RECONSTRUCTION
ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATION - RECONSTRUCTION
--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 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 9 ci-après.

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

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

9 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.

10 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 en particulier celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

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.

11 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 au paragraphe 1 ci-dessus.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au paragraphe 10.

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

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

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

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

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

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

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

13 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 12 ci-dessus.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

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

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

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

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

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

Les polices d'assurances souscrites par la PROPRIETAIRE 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 en sera remise au syndic.

IV. Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, au titre de :

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

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

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

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

V. 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.

La PROPRIETAIRE sera tenue d'assurer l'IMMEUBLE 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.

CHAPITRE XII -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES – COPROPRIETES EN DIFFICULTE

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

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

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

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

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation du GROUPE D'IMMEUBLES, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions prévues par la législation en vigueur aux fins de prendre les mesures nécessaires au rétablissement de la copropriété.

CINQUIEME PARTIE

DISPOSITIONS ET AUTORISATIONS PROVISOIRES DOMICILE - FORMALITES

DISPOSITIONS ET AUTORISATIONS PROVISOIRES

En raison de l'échelonnement des travaux de construction du GROUPE D'IMMEUBLES, la mise en place effective de l'organisation de la copropriété se réalisera au fur et à mesure de l'achèvement des bâtiments. Il sera en conséquence procédé comme suit :

Le syndicat prendra naissance dès l'achèvement de l'un quelconque des bâtiments prévus et l'appartenance de deux lots de ce bâtiment à des personnes différentes.

Toutefois, tant que le GROUPE D'IMMEUBLES ne sera pas entièrement achevé, les attributions du syndicat seront cantonnées aux mesures relatives à la conservation et à la gestion courante des parties communes existantes.

Le statut de la copropriété n'étant applicable qu'à des immeubles bâtis, les dispositions du présent règlement n'entreront pleinement en vigueur qu'à l'achèvement complet du GROUPE D'IMMEUBLES, à l'exception des mesures d'ordre conservatoire attribuées au syndicat durant la période intermédiaire en vertu des dispositions qui précèdent.

En conséquence, il est rappelé :

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

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

- Que les dispositions du présent règlement relatives aux travaux ne s'appliqueront pas, bien entendu, aux travaux de construction concernant tant les parties communes que privatives et qu'en conséquence, les copropriétaires ne pourront, en aucune manière, s'immiscer dans les travaux de construction du GROUPE D'IMMEUBLES et de ses éléments d'équipement non achevés et non livrés pour la réalisation desquels la PROPRIETAIRE conservera seule, jusqu'à l'achèvement complet des travaux, leur mise à la disposition des copropriétaires et, s'il y a lieu, la levée des réserves dont les travaux auraient pu être l'objet, la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

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

- Que, jusqu'à l'achèvement complet du GROUPE D'IMMEUBLES, la PROPRIETAIRE pourra procéder librement à la réunion ou à la division du ou des lots lui appartenant (sans limitation quant au nombre de lots résultant de cette division) ainsi que des droits et charges y attachés et pourra apporter seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, à la désignation des lots, à leur affectation, aux plans et à l'état des répartitions des charges générales et spéciales, sans intervention des autres copropriétaires et notamment, sans qu'il soit besoin de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires, la répartition des charges entre les lots issus de la réunion ou de la division.

- Que la PROPRIETAIRE pourra apporter toutes adaptations aux constructions, à leurs aménagements et à l'emprise des parties communes qui seraient rendues nécessaires par des impératifs techniques ou administratifs et mettre, s'il y a lieu, le règlement et les plans en conformité avec ces adaptations.

La PROPRIETAIRE se réserve, en particulier, le droit de modifier :

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

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

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

- Le plan d'aménagement des accès.

Les facultés ainsi accordées à la PROPRIETAIRE entraînent pour elle et à son profit l'autorisation de déposer s'il y a lieu toutes demandes de permis de construire modificatifs ou de régularisation, sous réserve que les modifications envisagées n'apportent pas de restriction dans les conditions de jouissance des lots qui auraient été vendus.

- Que le syndicat des copropriétaires se trouvera valablement engagé par les actes passés préalablement à la naissance de la copropriété et très spécialement ceux concernant tous contrats de prestations de services et/ou conventions d'exploitation, soit par la PROPRIETAIRE, soit par le syndic provisoire nommé aux présentes pour les besoins de l'administration et de la gestion ultérieures du GROUPE D'IMMEUBLES, tels que les contrats d'abonnement relatifs à l'eau, à l'électricité, au téléphone, les contrats relatifs au personnel de la copropriété, les contrats de location de compteurs, les contrats d'assurance incendie et multirisques habitations, les contrats de prestations pour la réception, l'animation, le gardiennage, la sécurité, etc.

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

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

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

La PROPRIETAIRE est autorisé, pendant la période de commercialisation du GROUPE D'IMMEUBLES et jusqu'à la vente du dernier lot, à apposer, à l'intérieur comme à l'extérieur de la résidence, des panneaux publicitaires pour la vente ou la location des lots.

En outre, la PROPRIETAIRE se réserve le droit de faire poser tous panneaux publicitaires soit sur les façades, soit en bordure de la propriété, soit à l'intérieur des bâtiments ou les deux, d'installer un appartement-témoin et/ou une bulle ou bureau de vente ; il conservera le droit de libre visite de l'appartement modèle ou des derniers appartements, le tout sans indemnité, et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

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

Après réalisation des constructions du GROUPE D'IMMEUBLES, la PROPRIETAIRE pourra apposer une ou plusieurs plaques conformes à sa charte publicitaire indiquant le nom de la résidence et du réalisateur, plaques qui devront être maintenues pendant toute la durée de la copropriété, sans aucune indemnité à verser.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans le GROUPE D'IMMEUBLES par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au deuxième Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de l'office notarial de BAILLARGUES, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

DONT ACTE sur 99 pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

Paraphes

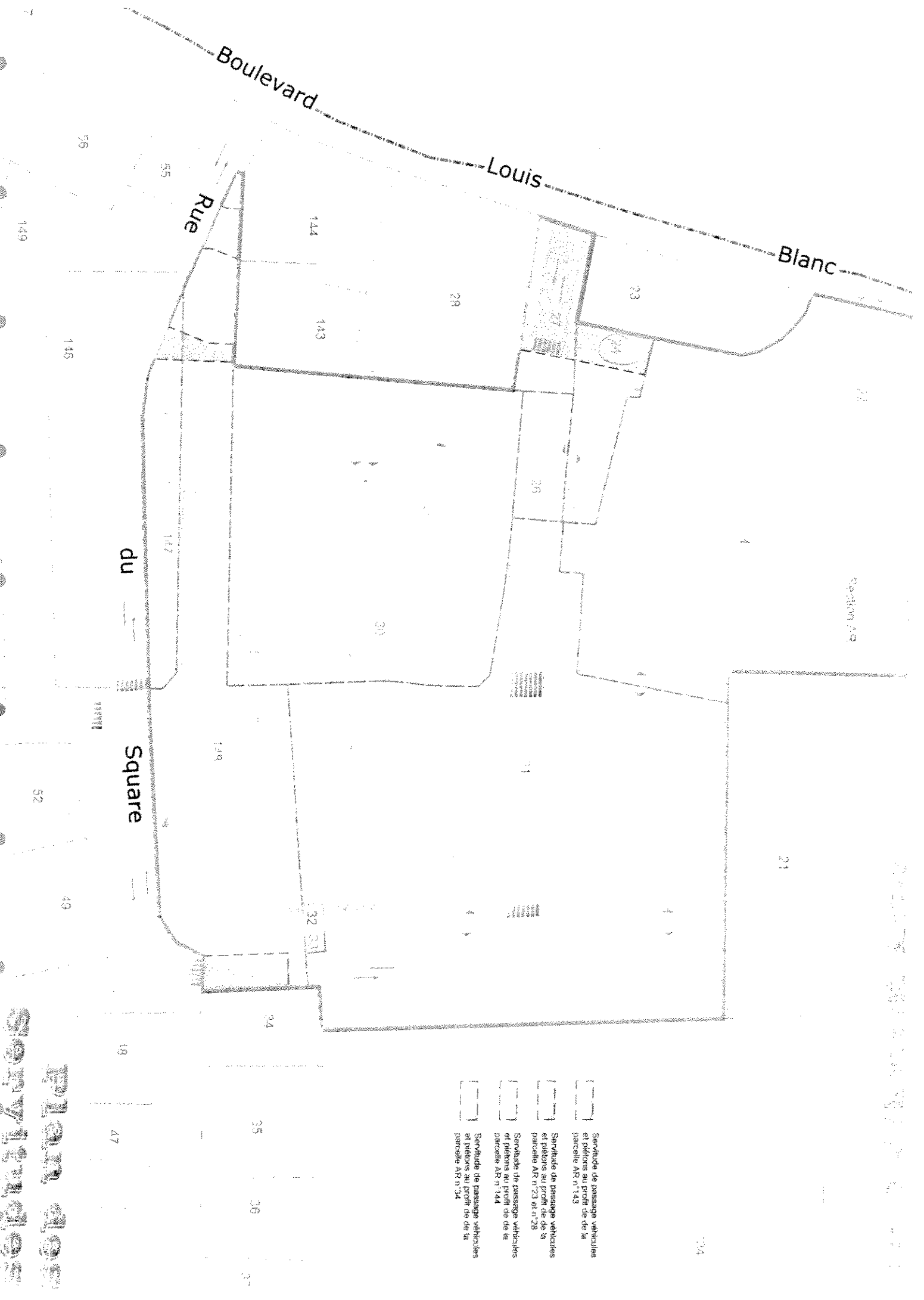
Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.





LA PROPRIETAIRE

LE NOTAIRE





Service de passage
 véhicules
 et piétons au profit de la
 parcelle AR n°34

- 
 Service de passage véhicules et piétons au profit de la parcelle AR n°143
- 
 Service de passage véhicules et piétons au profit de la parcelle AR n°23 et n°28
- 
 Service de passage véhicules et piétons au profit de la parcelle AR n°144
- 
 Service de passage véhicules et piétons au profit de la parcelle AR n°34



S.C.C.V. LES ÉBÉNISTES

S/c : URBAT Promotion Logement - 47, quai du Verdanson - 34 093 MONTPELLIER CEDEX 05

DÉPARTEMENT DE L' HÉRAULT

COMMUNE DE LUNEL

QUARTIER DES ÉBÉNISTES

LES ÉBÉNISTES

LE PALISSANDRE

LE GÉNÉVRIER

LE SYCOMORE

TANTIÈMES

DE

COPROPRIÉTÉ

CADASTRE : Section AR n° 22-24-26-27-30-31-32-33-53-54

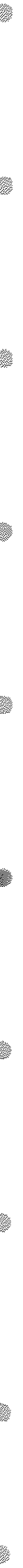
SEPTEMBRE 2005

D-16326

CABINET
SIRAGUSA

GÉOMÈTRE - EXPERT D.P.L.G.
17, rue COLIN - 34000 MONTPELLIER

Tél : 04 99 136 136 - Fax : 04 99 136 137



PRINCIPES
DE
RÉPARTITION
DES CHARGES DE
COPROPRIÉTÉ

LES ÉBÉNISTES

Résidence **LE PALISSANDRE (Bât. A)**

Résidence **LE GÉNÉVRIER (Bât. B)**

Résidence **LE SYCOMORE (Bât. C)**

BOULEVARD LOUIS BLANC / RUE DU SQUARE FLEURI - 34 400 LUNEL

PRINCIPES DE RÉPARTITION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES ET DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES et RÉPARTITION DES CHARGES GÉNÉRALES RELATIVES À LA CONSERVATION, À L'ENTRETIEN ET À L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES DE LA RÉSIDENCE [7].

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (loggia, terrasse etc...) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION				COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ÉTAGE (appartements)	COEFFICIENT avec asc.	EXPOSITION (séjour)	COEFFICIENT	NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,90	Nord	0,95	Appartement	1,00
Niveau R+1	0,95	Nord-Ouest	0,975	Loggia	0,40
Niveau R+2	1,00	Ouest	1,00	Terrasse	0,20
Niveau R+3	1,05	Est	1,00	Jardin privatif	0,10
		Sud	1,05	Garage	0,40
				Box	0,35
				Parking	0,35
				Parking extérieur	0,20

Supportées par **tous** les lots de copropriété (1 à 98 - 101 à 156 - 201 à 274 - 301 à 435) et calculées en 10 000èmes.

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES et RÉPARTITION DES CHARGES SPÉCIALES RELATIVES À LA CONSERVATION, À L'ENTRETIEN ET À L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT A [8].

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (loggia, etc...) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION				COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ÉTAGE (appartements)	COEFFICIENT avec asc.	EXPOSITION (séjour)	COEFFICIENT	NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,90	Nord	0,95	Appartement	1,00
Niveau R+1	0,95	Nord-Ouest	0,975	Loggia	0,40
Niveau R+2	1,00	Ouest	1,00	Jardin privatif	0,10
Niveau R+3	1,05	Est	1,00	Parking	0,35
		Sud	1,05	Box	0,35
				Garage	0,40

Supportées par les lots de copropriété du bâtiment A (1 à 98) et calculées en 10 000èmes.

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES et RÉPARTITION DES CHARGES SPÉCIALES RELATIVES À LA CONSERVATION, À L'ENTRETIEN ET À L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT B [9].

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (loggia, terrasse etc...) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION				COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ÉTAGE (appartements)	COEFFICIENT avec asc.	EXPOSITION (séjour)	COEFFICIENT	NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,90	Nord	0,95	Appartement	1,00
Niveau R+1	0,95	Nord-Ouest	0,975	Loggia	0,40
Niveau R+2	1,00	Ouest	1,00	Terrasse	0,20
Niveau R+3	1,05	Est	1,00	Jardin privatif	0,10
		Sud	1,05	Parking	0,35
				Box	0,35
				Garage	0,40

Supportées par les lots de copropriété du bâtiment B (101 à 156) et calculées en 10 000èmes.

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES et RÉPARTITION DES CHARGES SPÉCIALES RELATIVES À LA CONSERVATION, À L'ENTRETIEN ET À L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES DU BÂTIMENT C [10].

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (loggia, terrasse etc...) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION				COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ÉTAGE (appartements)	COEFFICIENT avec asc.	EXPOSITION (séjour)	COEFFICIENT	NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,90	Nord	0,95	Appartement	1,00
Niveau R+1	0,95	Nord-Ouest	0,975	Loggia	0,40
Niveau R+2	1,00	Ouest	1,00	Terrasse	0,20
Niveau R+3	1,05	Est	1,00	Jardin privatif	0,10
		Sud	1,05	Parking	0,35
				Box	0,35
				Garage	0,40

Supportées par les lots de copropriété du bâtiment C (201 à 274) et calculées en 10 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU HALL, COULOIR ET ESCALIER
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER A1 [11].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous, étant entendu que chacun des lots garages participe pour 50% de sa surface à chacun des 2 ascenseurs de la résidence.

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement/garage)	COEFFICIENT
Niveau RdC	1,00
Niveau R+1	1,05
Niveau R+2	1,10
Niveau R+3	1,15

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00
Garage	0,40

Supportés par les lots de copropriété (1 à 29) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU HALL, COULOIR ET ESCALIER
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER A2 [12].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous, étant entendu que chacun des lots garages participe pour 50% de sa surface à chacun des 2 ascenseurs de la résidence.

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement/garage)	COEFFICIENT
Niveau RdC	1,00
Niveau R+1	1,05
Niveau R+2	1,10
Niveau R+3	1,15

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00
Garage	0,40

Supportés par les lots de copropriété (21 à 49) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU HALL, COULOIR ET ESCALIER
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER A3 [13].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous, étant entendu que chacun des lots garages et parkings participe pour 50% de sa surface à chacun des 2 ascenseurs de la résidence.

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement/garage)	COEFFICIENT
Niveau RdC	1,00
Niveau R+1	1,05
Niveau R+2	1,10
Niveau R+3	1,15

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00
Garage	0,40

Supportés par les lots de copropriété (50 à 86) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU HALL, COULOIR ET ESCALIER
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER A4 [14]**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous, étant entendu que chacun des lots garages et parkings participe pour 50% de sa surface à chacun des 2 ascenseurs de la résidence.

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement/garage)	COEFFICIENT
Niveau RdC	1,00
Niveau R+1	1,05
Niveau R+2	1,10
Niveau R+3	1,15

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00
Garage	0,40

Supportés par les lots de copropriété (76 à 98) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU HALL, COULOIR ET ESCALIER
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIERS B1/B2 [15].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau RdC	1,00
Niveau R+1	1,05
Niveau R+2	1,10
Niveau R+3	1,15

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00

Supportés par les lots de copropriété (116 à 156) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU HALL, COULOIR ET ESCALIER
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIERS C1/C2 [16].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau RdC	1,00
Niveau R+1	1,05
Niveau R+2	1,10
Niveau R+3	1,15

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00

Supportés par les lots de copropriété (230 à 274) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE L' ASCENSEUR
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER A1 [17].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,00
Niveau R+1	0,80
Niveau R+2	1,17
Niveau R+3	1,34

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00

Supportés par les lots de copropriété (1 à 20) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE L' ASCENSEUR
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER A2 [18].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,00
Niveau R+1	0,80
Niveau R+2	1,17
Niveau R+3	1,34

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00

Supportés par les lots de copropriété (30 à 49) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE L' ASCENSEUR
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER A3 [19].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,00
Niveau R+1	0,80
Niveau R+2	1,17
Niveau R+3	1,34

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00

Supportés par les lots de copropriété (50 à 75) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE L' ASCENSEUR
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER A4 [20].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,00
Niveau R+1	0,80
Niveau R+2	1,17
Niveau R+3	1,34

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00

Supportés par les lots de copropriété (87 à 98) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE L' ASCENSEUR
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER B1 [21].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,00
Niveau R+1	0,80
Niveau R+2	1,17
Niveau R+3	1,34

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00

Supportés par les lots de copropriété (116 à 134) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE L' ASCENSEUR
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER B2 [22].**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau RdC	0,00
Niveau R+1	0,80
Niveau R+2	1,17
Niveau R+3	1,34

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00

Supportés par les lots de copropriété (135 à 156) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE L' ASCENSEUR
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER C1 [23] .**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous, étant entendu que chacun des lots garages, boxes et parkings participe pour 50% de sa surface à chacun des 2 ascenseurs de la résidence.

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement/garage/box/parking)	COEFFICIENT
Niveau R-1	1,00
Niveau RdC	0,00
Niveau R+1	0,80
Niveau R+2	1,17
Niveau R+3	1,34

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00
Garage	0,40
Box	0,40
Parking	0,40

Supportés par les lots de copropriété (201 à 251) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE L' ASCENSEUR
ENTRE LES NIVEAUX RdC ET R+3 ESCALIER C2 [24] .**

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous, étant entendu que chacun des lots garages, boxes et parkings participe pour 50% de sa surface à chacun des 2 ascenseurs de la résidence.

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ÉTAGE	
ÉTAGE (appartement/garage/box/parking)	COEFFICIENT
Niveau R-1	1,00
Niveau RdC	0,00
Niveau R+1	0,80
Niveau R+2	1,17
Niveau R+3	1,34

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00
Garage	0,40
Box	0,40
Parking	0,40

Supportés par les lots de copropriété (201 à 229 - 252 à 274) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE LA V.M.C. A1/A2
DES APPARTEMENTS DU NIVEAU RdC AU NIVEAU R+3 [25] .**

Répartition au prorata du volume utile des lots desservis.

Supportés par les lots de copropriété esc. A1/A2 (1 à 20 - 30 à 49) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE LA V.M.C. A3/A4
DES APPARTEMENTS DU NIVEAU RdC AU NIVEAU R+3 [26] .**

Répartition au prorata du volume utile des lots desservis.

Supportés par les lots de copropriété esc. A3/A4 (50 à 75 - 87 à 98) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE LA V.M.C. DU BÂTIMENT B
DES APPARTEMENTS DU NIVEAU RdC AU NIVEAU R+3 [27].**

Répartition au prorata du volume utile des lots desservis.

Supportés par les lots de copropriété du bâtiment B (116 à 156) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DE LA V.M.C. DU BÂTIMENT C
DES APPARTEMENTS DU NIVEAU RdC AU NIVEAU R+3 [28].**

Répartition au prorata du volume utile des lots desservis.

Supportés par les lots de copropriété du bâtiment C (230 à 274) et calculés en 1 000èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU PORTAIL AUTOMATIQUE D'ENTRÉE P1
AINSI QUE TOUS AUTRES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ÉVENTUELS PROPRES AUX GARAGES DU BÂTIMENT A [29].**

Répartition proportionnelle au nombre de lots garages concernés, à savoir :

1 / 9 ème par emplacement de stationnement.

Supportés par les lots de copropriété (21 à 29) et calculés en 999èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU PORTAIL AUTOMATIQUE D'ENTRÉE P2
AINSI QUE TOUS AUTRES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ÉVENTUELS PROPRES AUX GARAGES ET PARKINGS DU BÂTIMENT .**

Répartition proportionnelle au nombre de lots garages et parkings concernés, à savoir :

1 / 11 ème par emplacement de stationnement.

Supportés par les lots de copropriété (76 à 86) et calculés en 1 001èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU PORTAIL AUTOMATIQUE D'ENTRÉE P3
AINSI QUE TOUS AUTRES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ÉVENTUELS PROPRES AUX GARAGES ET BOX DU BÂTIMENT B [31].**

Répartition proportionnelle au nombre de lots garages et box concernés, à savoir :

1 / 11 ème par emplacement de stationnement.

Supportés par les lots de copropriété (101 à 111) et calculés en 1 001èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU PORTAIL AUTOMATIQUE D'ENTRÉE P4
AINSI QUE TOUS AUTRES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ÉVENTUELS PROPRES AUX GARAGES, BOX ET PARKINGS DU BÂTIMENT .**

Répartition proportionnelle au nombre de lots garages, box et parkings concernés, à savoir :

1 / 29 ème par emplacement de stationnement.

Supportés par les lots de copropriété (201 à 229) et calculés en 986èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DU PORTAIL AUTOMATIQUE D'ENTRÉE P5
AINSI QUE TOUS AUTRES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ÉVENTUELS PROPRES AUX PARKINGS EXTÉRIEURS [33].**

Répartition proportionnelle au nombre de lots parkings extérieurs concernés, à savoir :

- 1 / 42 ème par emplacement de stationnement simple.
- 1 / 28 ème par emplacement de stationnement double.

Supportés par les lots de copropriété (301 à 348) et calculés en 1 008èmes.

**RÉPARTITION DES FRAIS DE DÉPENSES D'ENTRETIEN DES PORTAILS AUTOMATIQUES D'ENTRÉE P6, P7 ET P8
AINSI QUE TOUS AUTRES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT ÉVENTUELS PROPRES AUX GARAGES, BOX,
PARKINGS ET PARKINGS EXTÉRIEURS [34].**

Répartition proportionnelle au nombre de lots garages, box, parkings et parkings extérieurs concernés, à savoir :

- 1 / 139 ème par emplacement de stationnement simple.
- 1 / 97 ème par emplacement de stationnement double.

Supportés par les lots de copropriété (21 à 29 - 76 à 86 - 101 à 115 - 201 à 229 - 349 à 384 - 387 à 426) et calculés en 972èmes.

NOTA : Les superficies indiquées ci-après ont été calculées par l' Architecte auteur du projet, et eu égard à la description des lots contenue dans le présent document, il est précisé que les superficies définitives résulteront des indications des plans individuels annexés aux actes de vente.

**ÉTAT
DESCRIPTIF
DE
DIVISION
&
TABLEAUX RÉCAPITULATIFS
DES TANTIÈMES DE
COPROPRIÉTÉ**

S.C.C.V. LES ÉBÉNISTES

LES ÉBÉNISTES

R é s i d e n c e LE PALISSANDRE (Bât. A)

R é s i d e n c e LE GÉNÉVRIER (Bât. B)

R é s i d e n c e LE SYCOMORE (Bât. C)

BOULEVARD LOUIS BLANC / RUE DU SQUARE FLEURI - 34 400 LUNEL

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

&

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES TANTIÈMES GÉNÉRAUX ET DES CHARGES GÉNÉRALES DE COPROPRÉTIÉ

N° Copro. Lots [1]	Désignation des locaux (Parties Privatives) [2]	N° Lot Archi. [3]	Bât. [4]	Esc. [5]	Étage [6]	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Copropriété (en 10 000 èmes) [7]	N° Copro.
1	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac. ; le tout pour une surface habitable de 35,20 m ² environ; une loggia pour une surface de 6,30 m ² environ; et un jardin privatif pour une surface de 58,00 m ² environ.	5	A	A1	RdC	36	1
2	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac. ; le tout pour une surface habitable de 36,20 m ² environ; une loggia pour une surface de 6,30 m ² environ; et un jardin privatif pour une surface de 77,00 m ² environ.	1	A	A1	RdC	38	2
3	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et dégt ; le tout pour une surface habitable de 38,50 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,20 m ² environ.	2	A	A1	RdC	35	3
4	Un appartement type T2 comprenant : cuisine, séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et dégt ; le tout pour une surface habitable de 48,70 m ² environ; et des loggias (3) pour une surface de 17,30 m ² environ.	3	A	A1	RdC	48	4
5	Un appartement type T2 comprenant : cuisine, séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée ; le tout pour une surface habitable de 43,40 m ² environ; et une loggia pour une surface de 5,70 m ² environ.	4	A	A1	RdC	40	5
6	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac. ; le tout pour une surface habitable de 35,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 6,30 m ² environ.	10	A	A1	R+1	35	6

N° Copro. (1)	Désignation des locaux (Parties Privatives) (2)	N° Lot Archi. (3)	Cat. (4)	Esc. (5)	Étage (6)	Quota-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000èmes) (7)	N° Copro.
------------------	---	----------------------	-------------	-------------	--------------	--	-----------

7	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 36,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 6,40 m ² environ.	6	A	A1	R+1	36	7
8	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 64,90 m ² environ; et des loggias (2) pour une surface de 15,80 m ² environ.	7	A	A1	R+1	65	8
9	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 64,50 m ² environ; et des loggias (2) pour une surface de 15,80 m ² environ.	8	A	A1	R+1	65	9
10	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 2 chambres avec plac., bains, w.c. et dégt avec plac.; le tout pour une surface habitable de 58,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 12,40 m ² environ.	9	A	A1	R+1	58	10
11	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 35,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 6,30 m ² environ.	15	A	A1	R+2	37	11
12	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 36,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 6,40 m ² environ.	11	A	A1	R+2	38	12
13	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 64,90 m ² environ; et des loggias (2) pour une surface de 15,80 m ² environ.	12	A	A1	R+2	68	13
14	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 64,50 m ² environ; et des loggias (2) pour une surface de 15,80 m ² environ.	13	A	A1	R+2	68	14
15	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 2 chambres avec plac., bains, w.c. et dégt avec plac.; le tout pour une surface habitable de 58,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 12,40 m ² environ.	14	A	A1	R+2	61	15
16	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 35,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 6,30 m ² environ.	20	A	A1	R+3	38	16

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000 èmes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	

17	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 36,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 6,40 m ² environ.	16	A	A1	R+3	39	17
18	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 64,90 m ² environ; et des loggias (2) pour une surface de 15,80 m ² environ.	17	A	A1	R+3	71	18
19	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 64,50 m ² environ; et des loggias (2) pour une surface de 15,80 m ² environ.	18	A	A1	R+3	71	19
20	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 2 chambres avec plac., bains, w.c. et dégt avec plac.; le tout pour une surface habitable de 58,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 12,40 m ² environ.	19	A	A1	R+3	63	20
21	Un garage 13,00 m ² environ.	G1	A	A2	RdC	6	21
22	Un garage 12,95 m ² environ.	G2	A	A2	RdC	6	22
23	Un garage 12,95 m ² environ.	G3	A	A2	RdC	6	23
24	Un garage 13,25 m ² environ.	G4	A	A2	RdC	6	24
25	Un garage 16,47 m ² environ.	G5	A	A2	RdC	7	25
26	Un garage 12,95 m ² environ.	G6	A	A2	RdC	6	26
27	Un garage 13,20 m ² environ.	G7	A	A2	RdC	6	27
28	Un garage 13,05 m ² environ.	G8	A	A2	RdC	6	28
29	Un garage 13,05 m ² environ.	G9	A	A2	RdC	6	29
30	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 41,30 m ² environ; et un jardin privatif pour une surface de 10,00 m ² environ.	21	A	A2	RdC	39	30
31	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 60,40 m ² environ; une loggia pour une surface de 13,00 m ² environ; et un jardin privatif pour une surface de 63,00 m ² environ.	22	A	A2	RdC	58	31

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000 èmes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	

32	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 43,00 m² environ; et une loggia pour une surface de 4,20 m² environ.	23	A	A2	R+1	41	32
33	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 41,20 m² environ; et une loggia pour une surface de 8,30 m² environ.	24	A	A2	R+1	39	33
34	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 58,80 m² environ; et une loggia pour une surface de 20,60 m² environ.	25	A	A2	R+1	63	34
35	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 44,30 m² environ; et une loggia pour une surface de 14,70 m² environ.	26	A	A2	R+1	47	35
36	Un appartement type T4 comprenant : cuisine, séjour, 3 chambres dt 2 avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 82,20 m² environ; et une loggia pour une surface de 14,60 m² environ.	27	A	A2	R+1	85	36
37	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 61,70 m² environ; et une loggia pour une surface de 13,00 m² environ.	28	A	A2	R+1	58	37
38	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 43,00 m² environ; et une loggia pour une surface de 4,20 m² environ.	29	A	A2	R+2	43	38
39	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 41,20 m² environ; et une loggia pour une surface de 8,30 m² environ.	30	A	A2	R+2	41	39
40	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 58,80 m² environ; et une loggia pour une surface de 20,60 m² environ.	31	A	A2	R+2	66	40
41	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 44,30 m² environ; et une loggia pour une surface de 14,70 m² environ.	32	A	A2	R+2	49	41

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000 èmes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	
42	Un appartement type T4 comprenant : cuisine, séjour, 3 chambres dt 2 avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 82,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 14,60 m ² environ.	33	A	A2	R+2	89	42
43	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 61,70 m ² environ; et une loggia pour une surface de 13,00 m ² environ.	34	A	A2	R+2	61	43
44	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 43,00 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,20 m ² environ.	35	A	A2	R+3	45	44
45	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 41,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 8,30 m ² environ.	36	A	A2	R+3	42	45
46	Un appartement type T4D duplex comprenant : au niveau R+3 : cuis., séjour, 1 ch. avec plac., bains, w.c., dégt avec plac. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 2 chambres dt 1 avec plac., salle d'eau, w.c. et dégt; le tout pour une surface habitable de 80,40 m ² environ; et une loggia pour une surface de 20,60 m ² environ.	37	A	A2	R+3 /R+4	91	46
47	Un appartement type T3D duplex comprenant : au niveau R+3 : cuisine, séjour, w.c. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 2 chambres avec plac., bains, w.c. et dégt avec plac.; le tout pour une surface habitable de 74,80 m ² environ; et une loggia pour une surface de 14,70 m ² environ.	38	A	A2	R+3 /R+4	83	47
48	Un appartement type T4 comprenant : cuisine, séjour, 3 chambres dt 2 avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 82,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 14,60 m ² environ.	39	A	A2	R+3	93	48
49	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 61,70 m ² environ; et une loggia pour une surface de 13,00 m ² environ.	40	A	A2	R+3	64	49
50	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 33,70 m ² environ; une loggia pour une surface de 5,00 m ² environ; et un jardin privatif pour une surface de 69,00 m ² environ.	41	A	A3	RdC	35	50

N° Copro. [1]	Désignation des locaux (Parties Privatives) [2]	N° Lot Archi. [3]	Bât. [4]	Esc. [5]	Étage [6]	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Copropriété (en 10 000 émes) [7]	N° Copro. [8]
51	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 66,30 m² environ; une loggia pour une surface de 14,50 m² environ; et un jardin privatif pour une surface de 43,00 m² environ.	42	A	A3	RdC	70	51
52	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 57,30 m² environ; une loggia pour une surface de 9,90 m² environ; et un jardin privatif pour une surface de 38,00 m² environ.	43	A	A3	RdC	60	52
53	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt avec plac. et entrée; le tout pour une surface habitable de 70,20 m² environ; une loggia pour une surface de 11,50 m² environ; et un jardin privatif pour une surface de 15,00 m² environ.	44	A	A3	RdC	70	53
54	Un appartement type T2 comprenant : cuisine, séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 43,40 m² environ; et une loggia pour une surface de 9,70 m² environ.	45	A	A3	RdC	39	54
55	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 34,30 m² environ; et une loggia pour une surface de 4,90 m² environ.	46	A	A3	R+1	33	55
56	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt avec plac. et entrée; le tout pour une surface habitable de 71,20 m² environ; et une loggia pour une surface de 17,40 m² environ.	47	A	A3	R+1	74	56
57	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 71,10 m² environ; et une loggia pour une surface de 12,10 m² environ.	48	A	A3	R+1	73	57
58	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 72,20 m² environ; et une loggia pour une surface de 12,10 m² environ.	49	A	A3	R+1	74	58
59	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt avec plac. et entrée; le tout pour une surface habitable de 71,20 m² environ; et une loggia pour une surface de 17,40 m² environ.	50	A	A3	R+1	74	59

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Copropriété (en 10 000 èmes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	
60	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 34,70 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,40 m ² environ.	51	A	A3	R+1	34	60
61	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 34,30 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,70 m ² environ.	52	A	A3	R+1	33	61
62	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 34,30 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,90 m ² environ.	53	A	A3	R+2	34	62
63	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt avec plac. et entrée; le tout pour une surface habitable de 71,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 17,40 m ² environ.	54	A	A3	R+2	77	63
64	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 71,10 m ² environ; et une loggia pour une surface de 12,10 m ² environ.	55	A	A3	R+2	76	64
65	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 72,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 12,10 m ² environ.	56	A	A3	R+2	78	65
66	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt avec plac. et entrée; le tout pour une surface habitable de 71,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 17,40 m ² environ.	57	A	A3	R+2	77	66
67	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 34,70 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,40 m ² environ.	58	A	A3	R+2	35	67
68	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 34,30 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,70 m ² environ.	59	A	A3	R+2	34	68
69	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 34,30 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,70 m ² environ.	60	A	A3	R+3	36	69

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000 émes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	

70	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt avec plac. et entrée; le tout pour une surface habitable de 71,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 17,40 m ² environ.	61	A	A3	R+3	81	70
71	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac. ; le tout pour une surface habitable de 68,50 m ² environ; et une loggia pour une surface de 14,30 m ² environ.	62	A	A3	R+3	77	71
72	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac. ; le tout pour une surface habitable de 69,60 m ² environ; et une loggia pour une surface de 14,30 m ² environ.	63	A	A3	R+3	78	72
73	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt avec plac. et entrée; le tout pour une surface habitable de 71,20 m ² environ; et une loggia pour une surface de 17,40 m ² environ.	64	A	A3	R+3	81	73
74	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 34,70 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,40 m ² environ.	65	A	A3	R+3	37	74
75	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 34,30 m ² environ; et une loggia pour une surface de 4,70 m ² environ.	66	A	A3	R+3	36	75
76	Un garage 13,05 m ² environ.	G10	A	A4	RdC	6	76
77	Un garage 13,05 m ² environ.	G11	A	A4	RdC	6	77
78	Un garage 13,05 m ² environ.	G12	A	A4	RdC	6	78
79	Un garage 13,05 m ² environ.	G13	A	A4	RdC	6	79
80	Un garage 13,05 m ² environ.	G14	A	A4	RdC	6	80
81	Un garage 13,25 m ² environ.	G15	A	A4	RdC	6	81
82	Un garage 13,20 m ² environ.	G16	A	A4	RdC	6	82
83	Un garage 12,74 m ² environ.	G17	A	A4	RdC	5	83
84	Un garage 14,76 m ² environ.	G18	A	A4	RdC	6	84
85	Un parking 11,32 m ² environ.	P19	A	A4	RdC	4	85
86	Un garage 18,25 m ² environ.	G20	A	A4	RdC	8	86

N° Copro. [1]	Désignation des locaux (Parties Privatives) [2]	N° Lot Archi. [3]	Bât. [4]	Esc. [5]	Étage [6]	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000 èmes) [7]	N° Copro. [8]
87	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 48,60 m² environ; et une loggia pour une surface de 12,20 m² environ.	67	A	A4	R+1	46	87
88	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 39,50 m² environ; et une loggia pour une surface de 14,30 m² environ.	68	A	A4	R+1	41	88
89	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 63,50 m² environ; et une loggia pour une surface de 12,10 m² environ.	69	A	A4	R+1	66	89
90	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 37,00 m² environ; et une loggia pour une surface de 14,30 m² environ.	70	A	A4	R+1	40	90
91	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 48,60 m² environ; et une loggia pour une surface de 12,20 m² environ.	71	A	A4	R+2	48	91
92	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 39,50 m² environ; et une loggia pour une surface de 14,30 m² environ.	72	A	A4	R+2	42	92
93	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 63,50 m² environ; et une loggia pour une surface de 12,10 m² environ.	73	A	A4	R+2	69	93
94	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 37,00 m² environ; et une loggia pour une surface de 14,30 m² environ.	74	A	A4	R+2	42	94
95	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 48,60 m² environ; et une loggia pour une surface de 12,20 m² environ.	75	A	A4	R+3	50	95

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000 èmes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	

96	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 39,50 m ² environ; et une loggia pour une surface de 14,30 m ² environ.	76	A	A4	R+3	44	96
97	Un appartement type T3D duplex comprenant : au niveau R+3 : cuis., séjour, 1 ch. avec plac., bains, w.c., dégt avec plac. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 1 chambre, bains et dégt avec plac.; le tout pour une surface habitable de 72,40 m ² environ; et une loggia pour une surface de 21,00 m ² environ.	77	A	A4	R+3 /R+4	82	97
98	Un appartement type T3D duplex comprenant : au niveau R+3 : cuisine, séjour, w.c. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 2 chambres avec plac., bains, w.c. et dégt; le tout pour une surface habitable de 65,10 m ² environ; et une loggia pour une surface de 14,30 m ² environ.	78	A	A4	R+3 /R+4	73	98
101	Un garage 24,36 m ² environ.	1	B	B1	RdC	11	101
102	Un garage 13,72 m ² environ.	2	B	B1	RdC	6	102
103	Un garage 13,70 m ² environ.	3	B	B1	RdC	6	103
104	Un garage 14,03 m ² environ.	4	B	B1	RdC	6	104
105	Un garage 16,60 m ² environ.	5	B	B1	RdC	7	105
106	Un garage 13,05 m ² environ.	6	B	B1	RdC	6	106
107	Un garage 13,05 m ² environ.	7	B	B1	RdC	6	107
108	Un garage 13,02 m ² environ.	8	B	B1	RdC	6	108
109	Un garage 13,02 m ² environ.	9	B	B1	RdC	6	109
110	Un garage 13,05 m ² environ.	10	B	B1	RdC	6	110
111	Un box 12,78 m ² environ.	11	B	B1	RdC	4	111
112	Un garage 18,97 m ² environ.	12	B	B1	RdC	8	112
113	Un garage 15,93 m ² environ.	13	B	B1	RdC	7	113
114	Un garage 21,12 m ² environ.	14	B	B2	RdC	9	114
115	Un garage 21,12 m ² environ.	15	B	B2	RdC	9	115
116	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 69,95 m ² environ; et une loggia pour une surface de 17,55 m ² environ.	23	B	B1	R+1	70	116

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Copropriété (en 10 000 èmes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	

117	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., salle d'eau, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 33,00 m ² environ; et une loggia pour une surface de 12,90 m ² environ.	24	B	B1	R+1	34	117
118	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 39,70 m ² environ; et une loggia pour une surface de 7,20 m ² environ.	25	B	B1	R+1	39	118
119	Un appartement type T2 comprenant : cuisine, séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 43,80 m ² environ; et une loggia pour une surface de 7,55 m ² environ.	26	B	B1	R+1	43	119
120	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 42,25 m ² environ; et une loggia pour une surface de 6,60 m ² environ.	27	B	B1	R+1	41	120
121	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 36,00 m ² environ; et une loggia pour une surface de 13,40 m ² environ.	28	B	B1	R+1	38	121
122	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 69,95 m ² environ; et une loggia pour une surface de 17,55 m ² environ.	29	B	B1	R+2	74	122
123	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., salle d'eau, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 33,00 m ² environ; et une loggia pour une surface de 12,90 m ² environ.	30	B	B1	R+2	36	123
124	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 39,70 m ² environ; et une loggia pour une surface de 7,20 m ² environ.	31	B	B1	R+2	41	124
125	Un appartement type T2 comprenant : cuisine, séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 43,80 m ² environ; et une loggia pour une surface de 7,55 m ² environ.	32	B	B1	R+2	45	125
126	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 42,25 m ² environ; et une loggia pour une surface de 6,60 m ² environ.	33	B	B1	R+2	43	126

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000 èmes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	

127	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 36,00 m² environ; et une loggia pour une surface de 13,40 m² environ.	34	B	B1	R+2	39	127
128	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 69,95 m² environ; et une loggia pour une surface de 17,55 m² environ.	35	B	B1	R+3	77	128
129	Un appartement type T3C duplex comprenant : au niveau R+3 : kitchenette/séjour, w.c. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 2 chambres avec plac., bains, w.c. et dégt; le tout pour une surface habitable de 61,90 m² environ; et une loggia pour une surface de 11,40 m² environ.	36	B	B1	R+3 /R+4	66	129
130	Un appartement type T2C duplex comprenant : au niveau R+3 : kitchenette/séjour, w.c. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 1 chambre avec plac., 1 bureau avec plac., bains avec w.c. et dégt; le tout pour une surface habitable de 58,25 m² environ; et une loggia pour une surface de 15,25 m² environ.	37	B	B1	R+3 /R+4	63	130
131	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., salle d'eau, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 35,95 m² environ; et des loggias (2) pour une surface de 13,60 m² environ.	38	B	B1	R+3	41	131
132	Un appartement type T2C duplex comprenant : au niveau R+3 : kitchenette/séjour, w.c. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 1 chambre avec plac., bains avec plac. et dégt; le tout pour une surface habitable de 49,85 m² environ; et une loggia pour une surface de 13,90 m² environ.	39	B	B1	R+3 /R+4	55	132
133	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour, 1 chambre avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 36,00 m² environ; et une loggia pour une surface de 13,40 m² environ.	40	B	B1	R+3	41	133
134	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 64,10 m² environ; et une terrasse pour une surface de 62,10 m² environ.	41	B	B1	R+3	74	134
135	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 59,70 m² environ; et une loggia pour une surface de 24,00 m² environ.	1	B	B2	RdC	60	135

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000èmes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	
136	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 55,80 m ² environ; et une loggia pour une surface de 11,80 m ² environ.	2	B	B2	RdC	52	136
137	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 67,95 m ² environ; et une loggia pour une surface de 13,45 m ² environ.	3	B	B2	RdC	66	137
138	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 1 chambre avec plac., bains, w.c. et dégt; le tout pour une surface habitable de 45,00 m ² environ; et une loggia pour une surface de 7,90 m ² environ.	4	B	B2	RdC	44	138
139	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 69,00 m ² environ; une loggia pour une surface de 11,40 m ² environ; et un jardin privatif pour une surface de 71,00 m ² environ.	5	B	B2	RdC	71	139
140	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 2 chambres avec plac., bains, w.c. et dégt avec plac.; le tout pour une surface habitable de 58,45 m ² environ; et une loggia pour une surface de 5,75 m ² environ.	6	B	B2	RdC	53	140
141	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 59,85 m ² environ; et une loggia pour une surface de 24,00 m ² environ.	7	B	B2	R+1	63	141
142	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 55,80 m ² environ; et une loggia pour une surface de 11,80 m ² environ.	8	B	B2	R+1	55	142
143	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 67,95 m ² environ; et une loggia pour une surface de 13,45 m ² environ.	9	B	B2	R+1	70	143
144	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 1 chambre avec plac., bains, w.c. et dégt; le tout pour une surface habitable de 45,00 m ² environ; et une loggia pour une surface de 7,90 m ² environ.	10	B	B2	R+1	47	144

N° Copro. [1]	Designation des locaux (Parties Privatives) [2]	N° Lot Archi. [3]	Bât. [4]	Esc. [5]	Étage [6]	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Copropriété (en 10 000èmes) [7]	N° Copro. [8]
145	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 69,00 m² environ; et une loggia pour une surface de 11,40 m² environ.	11	B	B2	R+1	70	145
146	Un appartement type T4 comprenant : cuisine, séjour, 3 ch. avec plac., bains, salle d'eau, w.c., dégt avec plac. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 88,20 m² environ; et une loggia pour une surface de 17,35 m² environ.	12	B	B2	R+1	90	146
147	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 59,50 m² environ; et une loggia pour une surface de 24,00 m² environ.	13	B	B2	R+2	66	147
148	Un appartement type T3C comprenant : kitchenette/séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 55,80 m² environ; et une loggia pour une surface de 11,80 m² environ.	14	B	B2	R+2	58	148
149	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 67,95 m² environ; et une loggia pour une surface de 13,45 m² environ.	15	B	B2	R+2	73	149
150	Un appartement type T2C comprenant : kitchenette/séjour avec plac., 1 chambre avec plac., bains, w.c. et dégt; le tout pour une surface habitable de 45,00 m² environ; et une loggia pour une surface de 7,90 m² environ.	16	B	B2	R+2	49	150
151	Un appartement type T3 comprenant : cuisine, séjour, 2 chambres avec plac., bains, w.c., dégt et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 69,00 m² environ; et une loggia pour une surface de 11,40 m² environ.	17	B	B2	R+2	73	151
152	Un appartement type T4 comprenant : cuisine, séjour, 3 ch. avec plac., bains, salle d'eau, w.c., dégt avec plac. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 88,20 m² environ; et une loggia pour une surface de 17,35 m² environ.	18	B	B2	R+2	95	152
153	Un appartement type T4 comprenant : cuisine, séjour, 3 ch. avec plac., bains, salle d'eau, 2 w.c., dégt avec plac. et entrée avec plac.; le tout pour une surface habitable de 101,50 m² environ; une loggia pour une surface de 15,10 m² environ; et une terrasse pour une surface de 74,10 m² environ.	19	B	B2	R+3	117	153

N° Copro.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Archi.	Bât.	Esc.	Étage	Quote-part Parties Communes et Charges Générales Coproprété (en 10 000 èmes)	N° Copro.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	
154	Un appartement type T2 duplex comprenant : au niveau R+3 : cuisine, séjour avec plac., w.c. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 1 chambre avec plac., bains et dégt; le tout pour une surface habitable de 46,10 m² environ; et une loggia pour une surface de 20,00 m² environ.	20	B	B2	R+3 /R+4	50	154
155	Un appartement type T2C duplex comprenant : au niveau R+3 : kitchenette/séjour, w.c. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 1 chambre avec plac., bains avec plac. et dégt; le tout pour une surface habitable de 40,45 m² environ; et une loggia pour une surface de 6,00 m² environ.	21	B	B2	R+3 /R+4	43	155
156	Un appartement type T2C duplex comprenant : au niveau R+3 : kitchenette/séjour avec plac., w.c. et entrée avec plac.; au niveau R+4 : 1 chambre avec plac., 1 bureau avec plac., bains, w.c. et dégt; le tout pour une surface habitable de 50,55 m² environ; et une loggia pour une surface de 11,00 m² environ.	22	B	B2	R+3 /R+4	54	156
201	Un garage 12,82 m² environ.	1	C	C1	R-1	6	201
202	Un garage 12,79 m² environ.	2	C	C1	R-1	5	202
203	Un garage 12,92 m² environ.	3	C	C1	R-1	6	203
204	Un garage 17,51 m² environ.	4	C	C1	R-1	8	204
205	Un garage 16,49 m² environ.	5	C	C1	R-1	7	205
206	Un garage 13,18 m² environ.	6	C	C1	R-1	6	206
207	Un garage 24,13 m² environ.	7	C	C2	R-1	10	207
208	Un garage 13,18 m² environ.	8	C	C2	R-1	6	208
209	Un garage 13,18 m² environ.	9	C	C2	R-1	6	209
210	Un garage 13,18 m² environ.	10	C	C2	R-1	6	210
211	Un garage 13,18 m² environ.	11	C	C2	R-1	6	211
212	Un garage 13,81 m² environ.	12	C	C2	R-1	6	212
213	Un garage 13,81 m² environ.	13	C	C2	R-1	6	213
214	Un garage 16,62 m² environ.	14	C	C2	R-1	7	214
215	Un garage 12,92 m² environ.	15	C	C2	R-1	6	215
216	Un garage 12,92 m² environ.	16	C	C2	R-1	6	216
217	Un garage 13,96 m² environ.	17	C	C2	R-1	6	217
218	Un garage 14,21 m² environ.	18	C	C2	R-1	6	218
219	Un garage 13,96 m² environ.	19	C	C2	R-1	6	219