

LES HAUTS DE LISSANDRE

18 rue Edouard Herriot

33310 LORMONT

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MAITRE D'OUVRAGE : BOUYGUES IMMOBILIER – Bassin à Flot – Quai Armand Lalande – Hangar 2 – BORDEAUX 33000

ARCHITECTE : ARLAB ARCHITECTES – 6 Avenue du Commando – 44600 SAINT NAZAIRE

NOTAIRE ASSOCIE : Maître HOUZELOT – 23 Avenue du Jeu de Paume – 33200 BORDEAUX-

REGLEMENT DE COPROPRIETE : SARL A.U.I.G.E. - Ph. LAFON -GEOMETRE EXPERT – 220 Cours Gambetta - 33400 TALENCE

TABLE DES MATIERES

- CHAPITRE - I - DISPOSITIONS GENERALES

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- CHAPITRE - II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER –
PERMIS DE CONSTRUIRE – ANNEXES - POUVOIRS

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

- CHAPITRE - IV - CHARGES COMMUNES

- CHAPITRE - V - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES
GENERALES

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

- CHAPITRE - VII - CONSEIL SYNDICAL

- CHAPITRE - VIII - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

- CHAPITRE - IX - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

- CHAPITRE - X - RECONSTRUCTION

- CHAPITRE - XI - CONTESTATIONS

- CHAPITRE - XII - DISPOSITIONS FINALES

- ANNEXES PLANS – TABLEAU DE CHARGES – TABLEAU DE
CONCORDANCE DES LOTS

- copie du document d'arpentage N°1571H du 30/12/2014

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 1er.-

A - PREAMBULE

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

**SARL A.U.I.G.E
Ph. LAFON - Géomètre Expert Foncier
220 Cours Gambetta
33400 TALENCE**

- conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, modifiée par :
La loi n°79.2 du 2 janvier 1979 - La loi N°85.1470 du 31 décembre 1985 - La loi N°94-624 du 21 juillet 1994 - La loi N°96.1107 du 18 décembre 1996 - La loi SRU N°2000-1208 du 13 décembre 2000 - la loi N°2003-699 du 30 juillet 2003 - L'ordonnance N°2013-516 du 20 juin 2013 - La loi ENL N°2006-872 du 13 juillet 2006 - La loi N°2009-323 du 25 mars 2009 - La loi N°2010-788 du 12/07/2010 - L'art 23 de la loi N°2011-267 du 14 mars 2011 - La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 - la loi N°2014-1545 du 20 décembre 2014 ;

- conformément aux dispositions du décret n°67.223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10/07/65, modifié par :
Le décret N°73.748 du 26 juillet 1973 - décret N°86.768 du 9 juin 1986 - décret N°92.755 du 31 juillet 1992 - décret N°95.162 du 15 février 1995 - décret N°97.532 du 23 mai 1997 - décret N°2000.293 du 4 avril 2000 - décret N°2004.479 du 27 mai 2004 - décret N°2010-391 du 20 avril 2010;

- conformément au Livre VII – titres I, II, III et IV du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux immeubles relevant du statut de la copropriété, créé par les articles 52-54-58 et 65 de la loi La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 (*modifié par l'art 15 de la loi N°2014-1545 du 20 décembre 2014*) ;

et le chapitre II du titre V du livre II du CCH modifié par l'article 68 de ladite loi ALUR ;

- conformément au Livre III – titre II du Code de l'Urbanisme : article L321-1-1 créé par l'article 66 de la loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 ; et les articles L321-29 et L327-1 modifiés par l'article 66 de ladite loi (relatifs à la requalification des copropriétés) ;

Le présent acte a notamment pour but :

- 1.- d'établir l'état descriptif de l'immeuble et déterminer les parties privatives et leur quote-part dans la propriété des parties communes générales ;
- 2.- de déterminer les parties communes affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires (parties communes générales) et celle affectées à l'usage d'un ensemble de copropriétaires (parties communes spéciales).
- 3.- de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

- 4.- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 5.- de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié.

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

B – ENTREE EN VIGUEUR

DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division établi sous l'article 3^{ème} des présentes est d'application immédiate.

Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que deux lots au moins seront la propriété de deux personnes différentes et qu'un bâtiment sera achevé et en parfait état d'habitabilité, en ce sens qu'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux le concernant aura été souscrite.

Cela signifie que pendant la période de construction du bâtiment, et jusqu'à ce que soit souscrite la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux sus-visée, les dispositions du présent document ne sont pas applicables et leur bénéfice ne pourra en aucun cas et de quelque manière que ce soit être revendiqué par les acquéreurs.

CHAPITRE - II –

ARTICLE 2^{ème}.- DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – PERMIS DE CONSTRUIRE – ANNEXES - POUVOIRS

2-1- DESIGNATION

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier à usage d'habitation dénommé «**LES HAUTS DE LISSANDRE**» édifié sur un terrain sis à LORMONT 33310, 18 rue Edouard Herriot, cadastré ladite commune sous les références suivantes :

Section AS N°377 pour une contenance de	14a 55ca
Section AS N°397 pour une contenance de	23a 84ca
TOTAL.....	38a 39ca

L'assiette de la copropriété est limitée :

- Au Nord : par la parcelle cadastrée Section AS N°396
- A l'Est : par la rue Edouard Herriot
- Au Sud : par la rue des Cavaillès
- A l'Ouest : par la parcelle cadastrée Section AS N°230

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée sous le Numéro 397 de la Section AS provient de la division d'une parcelle plus importante cadastrée sous le numéro 240 de la section AS pour une contenance de 78a 63ca, en deux nouvelles parcelles cadastrées Section AS N°396 et 397 pour une contenance totale de 78a 30ca.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage N°1571H établi le 30/12/2014 par la SARL SAUGEX, en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de BORDEAUX.

L'ensemble immobilier sera édifié dans les normes définies par la Réglementation Thermique **2012 (RT 2012)**

Il sera pour les besoins de la publicité foncière subdivisé de la façon ci-après décrite et comprendra lors de son achèvement un bâtiment unique élevé de six étages sur rez-de-chaussée répartis entre deux cages d'escaliers A et B, ainsi que des espaces aménagés en extérieur, savoir :

Bâtiment unique comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- deux locaux pour les poubelles et un local commun pour les deux roues ;
- un hall d'entrée en façade Est du bâtiment desservant un couloir et un sas d'entrée en façade Ouest, un local d'entretien, un local technique multi-opérateurs, deux cages d'escaliers et deux cages d'ascenseur « A » et « B » conduisant aux étages supérieurs, onze logements ;

Au 1^{er} étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur « A » desservant un couloir et six logements ;
- la cage d'escaliers et d'ascenseur « B » desservant un couloir et neuf logements ;

Au 2ème étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur « A » desservant un couloir et six logements :
- la cage d'escaliers et d'ascenseur « B » desservant un couloir et neuf logements :

Au 3ème étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur « A » desservant un couloir et six logements :
- la cage d'escaliers et d'ascenseur « B » desservant un couloir et sept logements :
- une toiture terrasse inaccessible en couverture partielle du 2^{ème} étage

Au 4ème étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur « A » desservant un couloir et six logements :
- la cage d'escaliers et d'ascenseur « B » desservant un couloir et sept logements :

Au 5ème étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur « A » desservant un couloir et six logements :
- la cage d'escaliers et d'ascenseur « B » desservant un couloir et sept logements :

Au 6ème étage :

- la cage d'escaliers et d'ascenseur « A » desservant un couloir et deux logements :
- la cage d'escaliers et d'ascenseur « B » desservant un couloir et trois logements :
- deux toitures terrasses inaccessibles en couverture partielle du 5^{ème} étage

Toiture au-dessus avec équipements techniques communs

► Le surplus du terrain sera aménagé de la façon suivante :

- espaces verts communs dont parties attribuées en jouissance exclusive à titre de jardins d'agrément dotés de portillons d'accès ;

Etant ici précisé que les jardins réalisés en limite Ouest de propriété sont partiellement situés en zone classée dite « Espace Boisé Classé ».

- cheminements piétons et rampe d'accès piétons clôturée par un portillon et desservant le hall d'entrée depuis la voie publique ;

- un parc de stationnement avec voie d'accès véhicules depuis la rue Edouard Herriot clôturée par un portail et comprenant quarante quatre parkings privatifs sous pergola métallique paysagée et dont quatre sont format adapté aux personnes à mobilité réduite, trente sept parkings privatifs à ciel ouvert dont sept sont au format réduit de catégorie B ;

- un emplacement réservé à l'implantation d'un transformateur ERDF au droit de la voie publique

- une aire de dépose des containers à ordures ménagères située au droit de la voie publique

- L'accès direct à l'ensemble immobilier s'exercera à pieds et avec tous véhicules depuis la rue Edouard Herriot.

2-2- PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété est édifié conformément au permis de construire N°PC 33249 3 X0056 délivré en date du 15/05/2014 au nom de :

- la société AQUITANIS domiciliée à BORDEAUX 33300 – 1 Avenue André Reinson
- la société BOUYGUES IMMOBILIER domiciliée à BORDEAUX 33300 – Quai Armand Lalande – Bassin à Flot N°1 – Hangar G2

Lequel permis porte sur la réalisation de **cent vingt et un** logements, le nombre de logements pourra évoluer de façon marginale en plus ou en moins suite à des regroupements ou subdivisions de logements.

L'ensemble des copropriétaires s'obligeront à respecter les prescriptions de l'arrêté de permis de construire, et notamment les prescriptions d'ERDF notifiées dans son avis du 22/04/2014 annexé audit permis, relatives aux distances réglementaires de sécurité des constructions par rapport aux lignes électriques aériennes et câbles électriques souterrains.

En outre, il est rappelé que les arbres et autre végétaux situés dans l'emprise de « l'Espace Boisé Classé » matérialisée au plan masse ci-annexé devront être conservés et parfaitement entretenus. Aucune construction ne pourra être réalisée dans cette emprise.

2-3 ANNEXES :

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- un plan de masse représentant le bâtiment, les espaces aménagés en extérieur avec emprise de l'Espace Boisé Classé », et voies de desserte.
- un plan de chaque niveau du bâtiment (6 plans)
- copie du document d'arpentage N°1571H du 30/12/2014

Il est ici précisé que les plans du bâtiment ont pour but essentiellement de permettre l'identification des lots privatifs par rapport aux parties communes du bâtiment et que les surfaces et cotes contractuelles seront celles indiquées sur les plans annexés aux actes de vente des lots, sous réserve des tolérances prévues par la loi.

2-4 - POUVOIRS DONNES AU MAITRE DE L'OUVRAGE :

A titre de condition particulière, les copropriétaires conviennent et acceptent par les présentes :

- que bien que le dossier technique du programme « **LES HAUTS DE LISSANDRE** » soit entièrement composé à ce jour, des modifications pourront intervenir concernant l'ensemble du projet immobilier en raison de contraintes techniques, esthétiques ou commerciales, ou ayant trait aux économies d'énergie dans le cadre de la **RT 2012**, et ce, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité.
- que les lots non commercialisés puissent faire l'objet de modifications, par la réunion ou division de lots existants, sans qu'il soit nécessaire de soumettre ces modifications à l'approbation de l'Assemblée Générale.
- que dans le cadre des exigences de la RT 2012, et compte tenu des études thermiques restant à réaliser, de l'évolution des matériaux et techniques en matière de développement durable et d'utilisation des énergies renouvelables, le Maître d'Ouvrage pourra à son initiative ou à celle de ses Bureaux d'études procéder à la substitution de certains équipements initialement prévus sur l'ensemble immobilier par d'autres équipements garantissant une performance énergétique meilleure ou équivalente que les équipements initialement projetés, ceci jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

- que dès lors que les modifications n'affecteront pas la constructibilité actuelle et la desserte de l'assiette de la copropriété, les copropriétaires autorisent par les présentes le Maître de l'ouvrage à opérer les modifications à la charge et sous la seule responsabilité de ce dernier, à solliciter et mettre en œuvre s'il y a lieu, toute autorisation ou agrément administratif requis.

Dans l'hypothèse où le Maître d'Ouvrage ou toute société qu'il aurait autorisée à se substituer souhaiterait développer une opération immobilière sur une unité foncière jouxtant l'assiette de la présente opération, il sera constitué, sur les voies de circulation et réseaux divers internes à l'opération objet du présent règlement de copropriété, une servitude de passage et de raccordement au profit de l'unité foncière objet de la nouvelle opération immobilière. Cette convention sera régularisée par le syndic de l'immeuble du présent règlement sans recours préalable à une décision de l'Assemblée Générale.

Les charges relatives à l'entretien des voiries et réseaux divers seront alors réparties au prorata du nombre d'utilisateurs, et ce, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 3ème.- DIVISION -

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en **CENT SOIXANTE SIX (166) LOTS** numérotés en ordre continu de **1 à 166**, représentant **quatre vingt cinq logements et quatre vingt parkings**.

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

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

Quote-part des parties communes

Pour cette répartition, la base de calcul prise en compte est la surface utile de chaque partie privative à laquelle sont appliqués des coefficients relatifs à sa nature, ses caractéristiques spécifiques et sa situation.

- logement :... 1coefficient auquel sont appliquées les pondérations suivantes :

- *0,97 pour les logements du rez-de-chaussée
- *1 pour les logements du 1^{er} étage
- *1,02 pour les logements du 2^{ème} étage
- *1,04 pour les logements du 3^{ème} étage
- *1,06 pour les logements du 4^{ème} étage
- *1,08 pour les logements du 5^{ème} étage
- *1,10 pour les logements du 6^{ème} étage

- balcon et terrasse :.....0,30 pour les surfaces égales ou supérieures à 20m2 et 0,15 pour les surfaces au-delà

- parking extérieur :0,15

- parking extérieur de catégorie B :0,12

- parking extérieur sous pergola paysagée :0,22

Répartition des charges

Il est défini six clefs de répartition de charges :

- charges générales
- charges bâtiment / entrée
- charges escaliers A - B
- charges ascenseur A - B
- charges parc de stationnement
- charges entretien des jardins d'agrément

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
1	Unique	Rdc		Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin. <i>MILLE DEUX CENT SOIXANTE ONZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 271 / 100 000
2	Unique	Rdc		Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin. <i>NEUF CENTS CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 900 / 100 000
3	Unique	Rdc		Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin. <i>HUIT CENT CINQUANTE TROIS CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 853 / 100 000
4	Unique	Rdc		Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>HUIT CENT QUATRE-VINGT TREIZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 893 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
5	Unique		Rdc	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>HUIT CENT UN CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 801 / 100 000
6	Unique	A	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT SOIXANTE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 260 / 100 000
7	Unique	A	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT DIX NEUF CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 219 / 100 000
8	Unique	A	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT SOIXANTE DIX SEPT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 877 / 100 000
9	Unique	A	1 er étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT VINGT NEUF CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 829 / 100 000
10	Unique	A	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT DIX NEUF CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 919 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
11	Unique	A	1 ^{er} étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT DIX NEUF CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 819 / 100 000
12	Unique	A	2 ^{ème} étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 288 / 100 000
13	Unique	A	2 ^{ème} étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT QUARANTE SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 246 / 100 000
14	Unique	A	2 ^{ème} étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT QUATRE-VINGT DOUZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 892 / 100 000
15	Unique	A	2 ^{ème} étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT QUARANTE TROIS CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 843 / 100 000
16	Unique	A	2 ^{ème} étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT TRENTE SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 936 / 100 000
17	Unique	A	2 ^{ème} étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ;

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT TRENTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 835 / 100 000
18	Unique	A	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 308 / 100 000
19	Unique	A	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT SOIXANTE SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 266 / 100 000
20	Unique	A	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT DIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 910 / 100 000
21	Unique	A	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT SOIXANTE ET UN CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 861 / 100 000
22	Unique	A	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT CINQUANTE DEUX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 952 / 100 000
23	Unique	A	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT CINQUANTE ET UN CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales,

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				ci..... 851 / 100 000
24	Unique	A	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT TRENTE SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 336 / 100 000
25	Unique	A	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT DOUZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 292 / 100 000
26	Unique	A	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT VINGT CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 925 / 100 000
27	Unique	A	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT SOIXANTE QUATORZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 874 / 100 000
28	Unique	A	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT SOIXANTE ONZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 971 / 100 000
29	Unique	A	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT SOIXANTE SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 866 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
30	Unique	A	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT CINQUANTE SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 356 / 100 000
31	Unique	A	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT TREIZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 313 / 100 000
32	Unique	A	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT QUARANTE QUATRE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 944 / 100 000
33	Unique	A	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT QUATRE-VINGT TREIZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 893 / 100 000
34	Unique	A	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT QUATRE-VINGT SEPT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 987 / 100 000
35	Unique	A	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT QUATRE-VINGT DEUX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 882 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
36	Unique	A	6 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>MILLE QUATRE CENT VINGT DEUX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 422 / 100 000
37	Unique	A	6 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec un cellier, deux chambres avec un placard, une chambre avec une salle d'eau, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>DEUX MILLE QUINZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 2 015 / 100 000
38	Unique	Rdc		Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin. <i>MILLE TROIS CENT VINGT HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 328 / 100 000
39	Unique	Rdc		Appartement comprenant une entrée avec un placard, un séjour-cuisine avec un cellier, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin. <i>MILLE CINQ CENT QUARANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 545 / 100 000
40	Unique	Rdc		Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin. <i>NEUF CENT QUATRE-VINGTS CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 980 / 100 000
41	Unique	Rdc		Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin. <i>MILLE TROIS CENT SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales,

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				ci..... 1 306 / 100 000
42	Unique		Rdc	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin. <i>MILLE DEUX CENT QUARANTE NEUF CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 249 / 100 000
43	Unique		Rdc	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin. <i>NEUF CENT VINGT DEUX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 922 / 100 000
44	Unique	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>HUIT CENT QUATORZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 814 / 100 000
45	Unique	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>HUIT CENT CINQUANTE TROIS CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 853 / 100 000
46	Unique	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT DEUX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 282 / 100 000
47	Unique	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec un cellier, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT SEPT CENT - MILLIEMES</i>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				des parties communes générales, ci..... 1 387 / 100 000
48	Unique	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT CINQUANTE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 950 / 100 000
49	Unique	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 278 / 100 000
50	Unique	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE CENT CINQUANTE SEPT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 157 / 100 000
51	Unique	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT CINQUANTE NEUF CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 859 / 100 000
52	Unique	B	1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec un placard, une chambre avec un rangement, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 305 / 100 000
53	Unique	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT TRENTE DEUX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 832 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
54	Unique	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT SOIXANTE DIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 870 / 100 000
55	Unique	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 306 / 100 000
56	Unique	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec un cellier, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE QUATRE CENT DIX SEPT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 417 / 100 000
57	Unique	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT SOIXANTE NEUF CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 969 / 100 000
58	Unique	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT UN CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 301 / 100 000
59	Unique	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE CENT SOIXANTE DIX NEUF CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 179 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
60	Unique	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT SOIXANTE DIX SEPT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 877 / 100 000
61	Unique	B	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec un placard, une chambre avec un rangement, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 333 / 100 000
62	Unique	B	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT QUARANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 845 / 100 000
63	Unique	B	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT QUATRE-VINGT CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 885 / 100 000
64	Unique	B	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard et une buanderie, un séjour-cuisine, trois chambres dont une avec un placard et une avec deux placards et une salle d'eau, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT QUATORZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 694 / 100 000
65	Unique	B	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT VINGT SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 326 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
66	Unique	B	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT DEUX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 202 / 100 000
67	Unique	B	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT QUATRE-VINGT DOUZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 892 / 100 000
68	Unique	B	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec un placard, une chambre avec un dressing, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 355 / 100 000
69	Unique	B	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT SOIXANTE TROIS CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 863 / 100 000
70	Unique	B	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT TROIS CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 903 / 100 000
71	Unique	B	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec un placard et une buanderie, un séjour-cuisine, trois chambres dont une avec un placard et une avec deux placards et une salle d'eau, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE SEPT CENT VINGT CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 725 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
72	Unique	B	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT CINQUANTE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 350 / 100 000
73	Unique	B	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 224 / 100 000
74	Unique	B	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT DIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 910 / 100 000
75	Unique	B	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec un placard, une chambre avec un dressing, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT QUATRE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 384 / 100 000
76	Unique	B	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>HUIT CENT SOIXANTE SEIZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 876 / 100 000
77	Unique	B	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT DIX SEPT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 917 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
78	Unique	B	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec un placard et une buanderie, un séjour-cuisine, trois chambres dont une avec un placard et une avec deux placards et une salle d'eau, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE SEPT CENT CINQUANTE QUATRE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 754 / 100 000
79	Unique	B	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 375 / 100 000
80	Unique	B	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un dégagement, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec un placard, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE DEUX CENT QUARANTE SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 246 / 100 000
81	Unique	B	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, une chambre, salle d'eau avec un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>NEUF CENT VINGT CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 925 / 100 000
82	Unique	B	5 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine, un dégagement, une chambre avec un placard, une chambre avec un dressing, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon. <i>MILLE QUATRE CENT SEPT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 407 / 100 000
83	Unique	B	6 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec un placard et un cellier, un séjour-cuisine, deux chambres avec un placard, une chambre avec une salle d'eau, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>MILLE HUIT CENT DIX HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 818 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
84	Unique	B	6 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour-cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec un dressing, une salle de bain, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>MILLE QUATRE CENT TRENTE SIX CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 436 / 100 000
85	Unique	B	6 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec un placard, un séjour-cuisine, trois chambres dont une avec un placard et une avec une salle d'eau et un dressing, une salle de bains, un WC ; Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse. <i>MILLE SEPT CENT QUATORZE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 1 714 / 100 000
86			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
87			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
88			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
89			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
90			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
91			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
92			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
93			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
94			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
95			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
96			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
97			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
98			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
99			Extérieur	Parking en plein air.	

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				<i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
100			Extérieur	Parking en plein air.
				<i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
101			Extérieur	Parking en plein air.
				<i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
102			Extérieur	Parking en plein air au format de catégorie B.
				<i>TRENTE CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 30 / 100 000
103			Extérieur	Parking en plein air au format de catégorie B.
				<i>TRENTE CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 30 / 100 000
104			Extérieur	Parking en plein air au format de catégorie B.
				<i>TRENTE CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 30 / 100 000
105			Extérieur	Parking en plein air au format de catégorie B.
				<i>TRENTE CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 30 / 100 000
106			Extérieur	Parking en plein air au format de catégorie B.
				<i>TRENTE CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 30 / 100 000
107			Extérieur	Parking en plein air au format de catégorie B.
				<i>TRENTE CENT - MILLIEMES</i>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF	
				des parties communes générales, ci.....	30 / 100 000
108			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
109			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
110			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
111			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
112			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
113			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
114			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000
115			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i>	
				des parties communes générales, ci.....	38 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
116			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
117			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
118			Extérieur	Parking en plein air au format de catégrie B. <i>TRENTE CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 30 / 100 000
119			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
120			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
121			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
122			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
123			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
124			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
125			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
126			Extérieur	Parking en plein air. <i>TRENTE HUIT CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 38 / 100 000
127			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
128			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
129			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
130			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
131			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
132			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée.

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				<i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
133			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée.
				<i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
134			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée.
				<i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
135			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée.
				<i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
136			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée.
				<i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
137			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée.
				<i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
138			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée.
				<i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
139			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée.
				<i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
140			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée.
				<i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
141			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
142			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
143			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
144			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
145			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
146			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
147			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
148			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i>
				des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
149			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
150			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
151			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
152			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
153			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
154			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
155			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
156			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
157			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000

LOT	BAT	ESC	ETAGE	DESCRIPTIF
158			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
159			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
160			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
161			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
162			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
163			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
164			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
165			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
166			Extérieur	Parking extérieur abrité par une pergola métallique paysagée. <i>CINQUANTE CINQ CENT - MILLIEMES</i> des parties communes générales, ci..... 55 / 100 000
TOTAL TANTIEMES				100 000 / 100 000

ARTICLE 4ème.- PUBLICITE FONCIERE.-

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret n° 55.1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU DES TANTIEMES GENERAUX

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
1	Unique		Rdc	Appartement / jardin privatif	1 271
2	Unique		Rdc	Appartement / jardin privatif	900
3	Unique		Rdc	Appartement / jardin privatif	853
4	Unique		Rdc	Appartement	893
5	Unique		Rdc	Appartement	801
6	Unique	A	1 er étage	Appartement	1 260
7	Unique	A	1 er étage	Appartement	1 219
8	Unique	A	1 er étage	Appartement	877
9	Unique	A	1 er étage	Appartement	829
10	Unique	A	1 er étage	Appartement	919
11	Unique	A	1 er étage	Appartement	819
12	Unique	A	2 ème étage	Appartement	1 288
13	Unique	A	2 ème étage	Appartement	1 246
14	Unique	A	2 ème étage	Appartement	892
15	Unique	A	2 ème étage	Appartement	843
16	Unique	A	2 ème étage	Appartement	936
17	Unique	A	2 ème étage	Appartement	835
18	Unique	A	3 ème étage	Appartement	1 308
19	Unique	A	3 ème étage	Appartement	1 266
20	Unique	A	3 ème étage	Appartement	910
21	Unique	A	3 ème étage	Appartement	861
22	Unique	A	3 ème étage	Appartement	952
23	Unique	A	3 ème étage	Appartement	851
24	Unique	A	4 ème étage	Appartement	1 336
25	Unique	A	4 ème étage	Appartement	1 292

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
26	Unique	A	4 ème étage	Appartement	925
27	Unique	A	4 ème étage	Appartement	874
28	Unique	A	4 ème étage	Appartement	971
29	Unique	A	4 ème étage	Appartement	866
30	Unique	A	5 ème étage	Appartement	1 356
31	Unique	A	5 ème étage	Appartement	1 313
32	Unique	A	5 ème étage	Appartement	944
33	Unique	A	5 ème étage	Appartement	893
34	Unique	A	5 ème étage	Appartement	987
35	Unique	A	5 ème étage	Appartement	882
36	Unique	A	6 ème étage	Appartement	1 422
37	Unique	A	6 ème étage	Appartement	2 015
38	Unique		Rdc	Appartement / jardin privatif	1 328
39	Unique		Rdc	Appartement / jardin privatif	1 545
40	Unique		Rdc	Appartement / jardin privatif	980
41	Unique		Rdc	Appartement / jardin privatif	1 306
42	Unique		Rdc	Appartement / jardin privatif	1 249
43	Unique		Rdc	Appartement / jardin privatif	922
44	Unique	B	1 er étage	Appartement	814
45	Unique	B	1 er étage	Appartement	853
46	Unique	B	1 er étage	Appartement	1 282
47	Unique	B	1 er étage	Appartement	1 387
48	Unique	B	1 er étage	Appartement	950
49	Unique	B	1 er étage	Appartement	1 278
50	Unique	B	1 er étage	Appartement	1 157
51	Unique	B	1 er étage	Appartement	859
52	Unique	B	1 er étage	Appartement	1 305
53	Unique	B	2 ème étage	Appartement	832
54	Unique	B	2 ème étage	Appartement	870
55	Unique	B	2 ème étage	Appartement	1 306

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
56	Unique	B	2 ème étage	Appartement	1 417
57	Unique	B	2 ème étage	Appartement	969
58	Unique	B	2 ème étage	Appartement	1 301
59	Unique	B	2 ème étage	Appartement	1 179
60	Unique	B	2 ème étage	Appartement	877
61	Unique	B	2 ème étage	Appartement	1 333
62	Unique	B	3 ème étage	Appartement	845
63	Unique	B	3 ème étage	Appartement	885
64	Unique	B	3 ème étage	Appartement	1 694
65	Unique	B	3 ème étage	Appartement	1 326
66	Unique	B	3 ème étage	Appartement	1 202
67	Unique	B	3 ème étage	Appartement	892
68	Unique	B	3 ème étage	Appartement	1 355
69	Unique	B	4 ème étage	Appartement	863
70	Unique	B	4 ème étage	Appartement	903
71	Unique	B	4 ème étage	Appartement	1 725
72	Unique	B	4 ème étage	Appartement	1 350
73	Unique	B	4 ème étage	Appartement	1 224
74	Unique	B	4 ème étage	Appartement	910
75	Unique	B	4 ème étage	Appartement	1 384
76	Unique	B	5 ème étage	Appartement	876
77	Unique	B	5 ème étage	Appartement	917
78	Unique	B	5 ème étage	Appartement	1 754
79	Unique	B	5 ème étage	Appartement	1 375
80	Unique	B	5 ème étage	Appartement	1 246
81	Unique	B	5 ème étage	Appartement	925
82	Unique	B	5 ème étage	Appartement	1 407
83	Unique	B	6 ème étage	Appartement	1 818
84	Unique	B	6 ème étage	Appartement	1 436
85	Unique	B	6 ème étage	Appartement	1 714

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
86			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
87			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
88			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
89			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
90			Extérieur	Parking extérieur	38
91			Extérieur	Parking extérieur	38
92			Extérieur	Parking extérieur	38
93			Extérieur	Parking extérieur	38
94			Extérieur	Parking extérieur	38
95			Extérieur	Parking extérieur	38
96			Extérieur	Parking extérieur	38
97			Extérieur	Parking extérieur	38
98			Extérieur	Parking extérieur	38
99			Extérieur	Parking extérieur	38
100			Extérieur	Parking extérieur	38
101			Extérieur	Parking extérieur	38
102			Extérieur	Parking extérieur - cat. B	30
103			Extérieur	Parking extérieur - cat. B	30
104			Extérieur	Parking extérieur - cat. B	30
105			Extérieur	Parking extérieur - cat. B	30
106			Extérieur	Parking extérieur - cat. B	30
107			Extérieur	Parking extérieur - cat. B	30
108			Extérieur	Parking extérieur	38
109			Extérieur	Parking extérieur	38
110			Extérieur	Parking extérieur	38
111			Extérieur	Parking extérieur	38
112			Extérieur	Parking extérieur	38
113			Extérieur	Parking extérieur	38
114			Extérieur	Parking extérieur	38
115			Extérieur	Parking extérieur	38

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
116			Extérieur	Parking extérieur	38
117			Extérieur	Parking extérieur	38
118			Extérieur	Parking extérieur - Cat B	30
119			Extérieur	Parking extérieur	38
120			Extérieur	Parking extérieur	38
121			Extérieur	Parking extérieur	38
122			Extérieur	Parking extérieur	38
123			Extérieur	Parking extérieur	38
124			Extérieur	Parking extérieur	38
125			Extérieur	Parking extérieur	38
126			Extérieur	Parking extérieur	38
127			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
128			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
129			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
130			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
131			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
132			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
133			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
134			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
135			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
136			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
137			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
138			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
139			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
140			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
141			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
142			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
143			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
144			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
145			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55

LOT	BAT	ESC	ETAGE	NATURE	TANTIEMES
146			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
147			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
148			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
149			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
150			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
151			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
152			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
153			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
154			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
155			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
156			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
157			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
158			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
159			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
160			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
161			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
162			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
163			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
164			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
165			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55
166			Extérieur	Parking extérieur sous pergola	55

TOTAL DES TANTIEMES	100 000
----------------------------	---------

DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ARTICLE 5ème.-

A - GENERALITES -

L'ensemble immobilier est divisé :

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

B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

1- Parties communes générales

- la totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au CHAPITRE II ci-dessus ;
- les clôtures et les murs séparatifs situés sur le périmètre de l'ensemble immobilier, le portail d'accès à la résidence;
- l'ensemble des réseaux divers, et particulièrement les réseaux d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales ;
- les compteurs généraux d'eau, le compteur services généraux en électricité ;
- les dégagements de l'ensemble immobilier ;
- les espaces verts communs et leurs accessoires, y compris les espaces verts attribués en jouissance privative à titre de jardin d'agrément ;
- l'ensemble des cheminements piétonniers et de leurs accessoires, la rampe d'accès piétons avec son portillon ;
- la voie de circulation des véhicules et son portail d'accès ;
- l'aire de dépose des containers à ordures ménagères ;
- l'emplacement réservé à l'implantation d'un transformateur ERDF.

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

2- Parties communes spéciales du bâtiment

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant du bâtiment, mais qui servent à l'usage exclusif de tous les copropriétaires du bâtiment. Elles comprennent notamment :

- les fondations générales de la construction.
- l'ensemble du gros œuvre, les murs et éléments porteurs,
- les éléments qui assurent le clos, le couvert, l'étanchéité -à l'exclusion des revêtements intérieurs des fenêtres et des portes des parties privatives-, les murs porteurs ou non, les couvertures et toitures du bâtiment (*dont toitures terrasses végétalisées*), les barres d'appui et garde-corps des fenêtres – terrasses et balcons, les balcons et terrasses, même si ces structures sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;
- les combles et étanchéités ;
- les ornements, les décorations et éléments extérieurs des façades ;
- les escaliers et leurs paliers, sas et couloirs ;
- le hall d'entrée principal, le sas d'entrée, les couloirs ;
- les ascenseurs et leur machinerie ;
- les locaux communs (local d'entretien, local multi opérateurs, local des deux roues, locaux des poubelles...) ;
- le génie civil du réseau de télévision, les câbles de distribution, non compris les prises dans les locaux privés ;
- le système de ventilation mécanique contrôlé (VMC) (hors locaux privés), ses équipements et réseaux de circulation.
- les conduites et canalisations intérieures au bâtiment, gouttières, chéneaux et tuyaux de descente,
- les installations et appareils de défense contre l'incendie ;
- les installations de contrôle d'accès du bâtiment (digicode – vidéophone – vigik), à l'exclusion des équipements et accessoires situés dans l'emprise des lots privés et affectés à l'usage exclusif d'un lot ;
- les équipements installés dans le cadre de la RT 2012 (notamment les éléments de comptage et de visualisation concernant l'eau chaude, le chauffage et l'électricité), ainsi que leurs réseaux de distribution et d'alimentation - hors locaux privés- , ou tout autre système ou équipement pouvant être ajoutés dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

C - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tout revêtement de sol, y compris ceux des balcons – terrasses et loggias attribués en jouissance privée ;
- les plafonds ou les faux plafonds et les planchers, (à l'exception de leur gros œuvre et structures dépendant des parties communes) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;

- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures ou vues des locaux privatifs ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, peintures et papiers peints ;
- les canalisations sises à l'intérieur des locaux privatifs et affectées à leur usage exclusif, sauf celles comprises dans les gaines montantes ou descendantes qui sont parties communes ;
- les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles de bains ou d'eau, des cabinets de toilettes et des W.C., etc... ;
- les installations des cuisines ;
- les installations de chauffage (chaudière à gaz individuelle) et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiserie, etc...) ;

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

D - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Les copropriétaires ont par conséquent l'interdiction de réaliser tout type de revêtement sur les sols des balcons et terrasses, sauf accord express de l'assemblée générale.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE - III -

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

Le bâtiment du présent ensemble immobilier étant édifié dans les normes de la **RT 2012**, l'objectif principal de cette réalisation est de limiter la consommation en énergie des bâtiments (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, climatisation, auxiliaires de ventilation et de chauffage).

La perméabilité à l'air du bâtiment, les débits de ventilation des installations, les dispositifs de régulation et de programmation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de gestion de l'air, sont calculés pour répondre aux normes de la RT 2012.

Ainsi, l'ensemble des aménagements, équipements et matériaux du bâtiment (parties communes et parties privatives) ne devront subir aucune modification, même mineure, ni aucune dégradation.

Les copropriétaires s'engagent par les présentes à se conformer aux règles strictes d'utilisation et de maintenance inhérentes aux bâtiments édifiés dans les normes de la **RT 2012**

ARTICLE 6ème.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

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

Travaux - Réparations.-

Les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le Syndicat exerce les pouvoirs du Maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Eaux de ruissellement -

Il est ici précisé que certaines terrasses - balcons et loggias devront souffrir des eaux de ruissellement générées par les balcons et terrasses situés en surplomb.

Modifications - Subdivisions - Réunions.-

Nonobstant les règles d'usage propres aux performances énergétiques de l'immeuble telles que décrites et définies en tête du présent chapitre, chacun des copropriétaires pourra au même titre que le vendeur, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir.

En conséquence, la description des lots figurant au chapitre II, article 3, n'est fournie qu'à titre indicatif.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi.

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

En cas de réunion de plusieurs lots pour former une unité d'habitation, les parties communes générales qui du fait de ces réunions perdraient cette vocation, pourront être incorporées aux lots ainsi réunis sans qu'il soit besoin de requérir au préalable l'accord de l'assemblée générale (Jurisprudences Civ. 3^{ème} 21 juin 2006, Revue des loyers, déc.2006, comm. N°213, obs G. VIGNERON – pourvoi N°07-18971 21 octobre 2008 c. cass.).

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

Le Syndic devra être tenu informé de ces modifications.

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

Occupation.-

Cet ensemble immobilier est à usage d'habitat résidentiel avec possibilité d'y exercer une activité de profession libérale et d'y installer un siège de société.

Les lots qualifiés « appartement » aux termes de l'État Descriptif de Division qui précède sont administrativement à usage d'habitation.

Ils pourront, toutefois, être utilisés comme bureau dans le cadre de l'exercice de professions libérales ou pour l'établissement du siège d'une société, à charge pour le copropriétaire ou l'occupant :

- * de faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, le cas échéant, et de supporter toute charge éventuellement imposée par l'Administration,
- * de prendre toutes les précautions nécessaires pour assurer l'isolation phonique de son local et des installations qui y seraient réalisées, afin de ne pas apporter de gêne particulière aux occupants des autres appartements.

La transformation intérieure des logements en bureau pour l'exercice de ces activités pourra se faire librement après accord de l'architecte de l'ensemble immobilier et sans qu'il soit besoin de requérir au préalable une décision de l'Assemblée Générale dans la mesure où ces travaux n'affectent pas les parties communes (murs porteurs, couloirs communs, façades...) et qu'ils demeurent conformes à la destination générale de l'ensemble immobilier.

Etant ici précisé que les travaux ainsi réalisés sur les parties privatives ne devront en aucune façon être de nature à retarder la délivrance du certificat de non contestation de conformité de l'immeuble.

En cas d'exercice d'une activité professionnelle (ou bureau de société) dans un logement ayant pour effet de créer dans les parties communes de l'immeuble une circulation régulière et dense de la clientèle, l'assemblée générale est fondée à majorer la participation de ce lot aux charges d'escaliers et d'ascenseur par application de la clause d'aggravation de charges prévue aux présentes.

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

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

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

Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les logements ou autres locaux.

Chauffage – climatisation – eau chaude sanitaire :

La pose de systèmes de climatisation à l'intérieur des logements nécessitant la création d'ouvertures dans les éléments du gros œuvre et/ou, en toiture du bâtiment, est strictement interdite.

Le chauffage à l'intérieur des logements ainsi que la production et la distribution d'eau chaude individuelle seront réalisés par une chaudière individuelle à gaz à condensation.

Bruits.-

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

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

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

Dans le cas où les acquéreurs envisageraient de changer le revêtement des sols des parties privatives dès leur usure, ils auront obligation d'utiliser des matériaux préalablement approuvés par l'Architecte de l'immeuble, lequel désignera les professionnels compétents pour réaliser la pose de ces revêtements dans les normes en vigueur.

Musique - F.M. - Télévision.- vidéophone

Tout instrument de musique produisant du bruit, devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs.

L'installation de la F.M. et de la télévision se fera par raccordement sur le réseau collectif de la résidence. **La pose d'antennes individuelles de toutes natures (paraboles – rateaux...) est strictement interdite.**

La résidence sera équipée d'une installation permettant de recevoir les six chaînes nationales et le TNT (Canal + et TNT non décodées).

Les appareils de vidéophonie et/ou d'interphonie éventuellement situés à l'intérieur des logements ainsi que l'ensemble des accessoires « privatifs » nécessaires à leur fonctionnement, devront être entretenus aux frais exclusifs de chacun des copropriétaires concernés.

Ces équipements et accessoires « privatifs » devront être remplacés par un modèle identique ou tout autre modèle validé par le Syndic en cas de perte ou de détérioration, ce afin d'éviter tout dysfonctionnement du réseau de vidéophonie et /ou d'interphonie équipant éventuellement le bâtiment.

A défaut, les frais de remise en état des appareils et réseaux endommagés du fait de la négligence et/ou défaillance d'un copropriétaire seront à la charge exclusive de ce dernier, après l'envoi d'une mise en demeure par le Syndic, restée infructueuse.

Animaux.-

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

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

Utilisation des fenêtres – balcons – terrasses :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, sur les balcons et terrasses.

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

L'utilisation d'un barbecue et de tout autre appareil de cuisson, d'un parasol chauffant, est strictement interdite sur les balcons et terrasses.

L'aménagement des terrasses et balcons par leur copropriétaire devra strictement se limiter aux meubles d'agrément de type chaise et table de jardin. Il est par conséquent strictement interdit d'entreposer sur les terrasses et balcons, des vélos, skis, armoires de rangement, machine à laver, etc.....

Sauf accord express de l'assemblée générale, les copropriétaires ont l'interdiction de réaliser tout type de revêtement sur les sols des balcons et terrasses.

Jardin en jouissance exclusive :

Les terrains attribués en jouissance exclusive sont destinés à un usage de jardin d'agrément.

Les jardins attribués en jouissance exclusive ainsi que les terrasses donnant sur ces jardins devront être maintenus en parfait état de propreté par le copropriétaire en bénéficiant, afin de préserver le caractère résidentiel de l'ensemble immobilier.

La tonte des pelouses et des haies sera réalisée à la diligence du Syndic et constituera une charge « spéciale jardins » répartie entre les propriétaires de jardins au prorata des surfaces traitées (cf grille de charges ci-annexée).

Les portillons d'accès aux jardins devront être conservés et devront demeurer accessibles au personnel chargé par le Syndic de l'entretien des jardins.

Les jardins étant attribués en jouissance exclusive, leur sol demeure une partie commune générale. Les copropriétaires attributaires ont par conséquent l'interdiction d'y réaliser des revêtements de sol et d'y édifier toute construction de type abri de jardin, barbecue....

Les copropriétaires ont notamment l'interdiction de planter des arbres, arbustes et haies à l'intérieur des jardins dont ils ont la jouissance.

Les arbres et autres végétaux existants à l'achèvement de la résidence dans l'emprise des jardins situées en zone « Espace Boisé Classée » devront être conservés et maintenus en parfait état d'entretien.

La pose de canisses et autres pare-vues, ainsi que l'entrepôt de meubles d'intérieur, de machines, de cycles etc....est strictement prohibée puisque de nature à rompre l'harmonie et le caractère résidentiel « bourgeois » de l'ensemble immobilier ».

Les clôtures existantes seront conservées et dans le cadre de leur remplacement, il leur sera substitué une clôture dont la hauteur, la forme et les matériaux... auront été au préalable validés par l'architecte de l'ensemble immobilier et le Syndic.

En cas d'infraction aux présentes dispositions, et après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic pourra faire procéder aux frais du copropriétaire concerné, à l'enlèvement de l'aménagement de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier. Lesdits travaux d'enlèvement relèvent des pouvoirs propres d'administration, de garde et d'entretien du Syndic de l'ensemble immobilier.

Le Syndicat des copropriétaires pourra faire procéder à l'enlèvement des débris l'entretien du ou des jardins non entretenus après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

Plaques professionnelles

Les copropriétaires ont l'interdiction de fixer des enseignes au moyen de perçages sur les murs de l'immeuble. Seules les signalisations ci-après seront autorisées, savoir :

- les plaques professionnelles liées aux activités exercées dans l'immeuble ;
- les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot ;
- les publicités, affichages et fléchages d'usage pour la vente de cet immeuble, et ce jusqu'au terme de la commercialisation du programme ;

Les plaques professionnelles devront correspondre aux modèles validés par le Syndic, et être apposés aux endroits autorisés par celui-ci.

Harmonies.-

D'une façon générale, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres – terrasses - balcons, même la peinture, et tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant dans les conditions de majorités visées sous l'article 14 ci-après.

La pose de brises vues tels que cannisses, toiles ajourées ou pleines, contre les garde-corps des balcons et terrasses est rigoureusement interdite sans l'accord préalable du Syndic de la copropriété.

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

Parkings :

Les parkings sont réservés à l'usage des véhicules automobiles légers et utilitaires, sont donc interdits tous autres véhicules encombrants (camping-cars, véhicules nautiques, remorque, caravanes...) ainsi que le dépôt d'objets personnels, de matériaux ou le stockage de matières volatiles ou inflammables.

Aucune réparation ou entretien, de quelque nature que ce soit, n'est autorisée sur les parkings.

L'usage des avertisseurs sonores est interdit.

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

En application de l'article 24-5 de la loi du 10/07/1965, il devra être soumis au vote de l'assemblée générale, la réalisation de travaux permettant l'installation ou la modification d'appareils permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides, et les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique (comptage individuel...), ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet (*vote à la majorité de l'art 25 de ladite loi*)

Mutation de propriété.-

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

En outre, une « fiche synthétique » regroupant les informations concernant les données financières et techniques essentielles de la copropriété, établie par le Syndic dans les conditions de l'article 8-2 de la loi du 10/07/1965 créé par la loi ALUR du 24/03/2014 (*les conditions d'application seront déterminées par un décret à venir*), doit être annexée à tout acte de cession d'un lot de copropriété ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot, conformément aux dispositions de l'article L.721-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout acte authentique de vente d'un lot devant Notaire doit comporter la mention du numéro d'immatriculation du syndicat des copropriétaires attribué dans les conditions de l'article L.711-1 à L.711-6 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH), et ce, conformément aux dispositions des articles L711-5 et L711-7 du CCH.

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

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, 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 de l'immeuble.

Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

En application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10/07/1965, préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le Notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- 1° - Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;
- 2° - Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° ci-dessus, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur.

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

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

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

Location

Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et notamment les règles d'usage et d'entretien d'un bâtiment édifié dans les normes de **la RT 2012** telles qu'indiquées au présent chapitre.

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

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

ARTICLE 7ème.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes est du seul ressort du syndic. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs. Les plantations doivent être respectées.

Les arbres et plantations devront être maintenus en état. Tout arbre déraciné ou dont l'état justifierait son abattage devra être remplacé par un nouvel arbre de même essence et d'une hauteur similaire à celle respectée lors de la création des espaces verts.

En outre, les arbres et autres végétaux situés dans la zone « **Espace Boisé Classé** », telle que matérialisée au plan masse ci-annexé, doivent être conservés et parfaitement entretenus. Aucun aménagement ou construction de nature à modifier la destination de cet Espace Boisé Classé ne doit être réalisé.

La noue paysagère réalisée en périphérie de la résidence à l'effet de permettre l'écoulement des eaux pluviales en cas de fortes précipitations, devra être maintenue en parfaitement état d'entretien et ne subir aucun aménagement susceptible de nuire à ses fonctionnalités.

Tout copropriétaire pourra augmenter à ses frais, ses branchements particuliers d'eau ou d'électricité après accord des services compétents et du syndic. Cette augmentation ne devra entraîner aucun frais ni aucun dommage pour la copropriété. Toutes les conséquences de ces travaux seront à la charge du copropriétaire intéressé. Ces nouvelles installations ne devront pas nuire à l'esthétique des parties communes ; en cas de nécessité, il devra y être remédié par des aménagements ou habillages appropriés, aux frais du copropriétaire intéressé.

L'accès aux toitures et terrasses inaccessibles est réservé au personnel d'entretien.

Il est rappelé que le sol et sous-sol demeurant une partie commune générale, certains équipements de réseaux divers tels que canalisations, câbles, regards de visite, compteurs électriques, compteurs d'eau, chambres France Télécom... peuvent se trouver implantés dans ces emprises. Les copropriétaires devront par conséquent souffrir la présence de ces équipements et des interventions relatives à leur entretien ou leur renouvellement.

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

Les services concessionnaires de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement des eaux usées..., bénéficieront d'un droit d'accès aux parties communes de la copropriété pour effectuer toutes opérations de maintenance et de relevé nécessaires.

Les officiers de police judiciaire seront autorisés à pénétrer dans l'ensemble immobilier lorsqu'ils en seront requis par les habitants pour venir constater les infractions qui y seront commises (CPP, art 53 al. 2).

CHAPITRE - IV -

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 8ème.-

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de copropriétaires sont énumérées ci-dessous et réparties conformément à la grille de répartition définie à l'article 9 en plusieurs colonnes ci-après décrites.

Elles sont exprimées en **CENT MILLIEMES à l'exception des charges du parc de stationnement** dont la répartition est indiquée au paragraphe ci-dessous.

COLONNE 6 - CHARGES GENERALES

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

- a) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.
- b) La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'Architecte de l'ensemble immobilier.
- c) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.
- d) Les primes d'assurances incendie et responsabilité civile de l'ensemble immobilier ;
- e) Les frais d'entretien des réseaux divers communs.
- f) Les frais divers des services communs à l'ensemble de l'opération tels qu'abonnements de compteurs et consommations en électricité pour les services généraux et eau pour ce qui concerne la consommation des communs.
- g) Les frais d'entretien de l'ensemble des cheminements piétonniers et de leurs accessoires, de la rampe d'accès piétons et de son portillon ;
- h) Les frais d'entretien et de remise en état des espaces verts communs et de leurs accessoires (*hors jardins attribués en jouissance exclusive*), des clôtures situées sur le périmètre de la résidence ;
- i) Les frais relatifs aux travaux de gros œuvre à réaliser sur la voie de circulation des véhicules (*frais d'entretien courant étant une charge spéciale ci-après visée*) ;
- j) Les frais d'entretien et de remise en état de l'aire de dépose des containers des ordures ménagères et de l'aire réservée au transformateur ERDF;

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

COLONNE 7 - CHARGES BATIMENT – ENTREEE

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

- a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire :
 - sur les gros murs, à l'exception de celles qui pourraient affecter les parties privatives telles les revêtements, aux toitures et leurs accessoires,
 - aux balcons et terrasses, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant, pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque local ou logement ou dépendant ou affectées à un usage exclusif et particulier),
 - aux canalisations d'assainissement eaux vannes et eaux usées, à celles d'écoulement des eaux pluviales (sauf cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque logement ou local en dépendant.
- b) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons et terrasses, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque logement.
- c) Les frais relatifs à l'ensemble des travaux d'entretien et remise état à réaliser dans le hall d'entrée, les sas et couloirs en rez-de-chaussée du bâtiment et de leurs accessoires (travaux de gros œuvre, menues réparations, ménage...) ;
- d) Les frais divers des services communs du bâtiment tels qu'abonnements de compteurs et consommations en électricité pour les services généraux et eau pour ce qui concerne la consommation des communs.
- e) Les frais d'entretien et de réparation du système de ventilation d'air (hors locaux privatifs).
- f) L'ensemble des frais relatifs à l'entretien des locaux communs (local des deux roues, locaux des poubelles, local d'entretien, local technique...);
- g) L'ensemble des frais relatifs aux systèmes de contrôle d'accès au bâtiment (vidéophone – vigik – interphone) à l'exclusion des frais relatifs aux équipements et accessoires situés dans l'emprise des lots privatifs demeurant à la charge exclusive de chaque lot concerné ;
- h) les frais relatifs aux équipements installés dans le cadre de la RT 2012 ainsi que leurs réseaux de distribution et d'alimentation hors locaux privatifs, ou tout autre système ou équipement pouvant être ajoutés dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

COLONNES 8 ET 9 – CHARGES ESCALIERS A - B

Elles concernent toutes les dépenses relatives au nettoyage, à l'entretien et aux menus travaux de réparation à réaliser dans les cages d'escaliers A et B, leurs paliers et couloirs desservant exclusivement les logements des étages supérieurs du bâtiment (les peintures, revêtements muraux et des sols, miroirs....)

Les grosses réparations et remplacements des murs de la cage d'escaliers, des paliers et couloirs constituant des fractions de bâtiment telle que définies sous l'article 5^{ème} ci-dessus., demeurent une « charge bâtiment ».

COLONNES 10 ET 11 - CHARGES ASCENSEUR A - B

Il s'agit des frais d'entretien de l'ascenseur et concernent notamment :

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'ascenseur, de ses équipements et accessoires, y compris les frais d'entretien et de réparation des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance s'il en existe.
- Les frais d'entretien et de réparation des machines ;
- Les dépenses de fonctionnement : location de compteurs ou sous-compteurs électriques, les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être causés par l'ascenseur.

COLONNE 12 - CHARGES ENTRETIEN DES JARDINS D'AGREMENT :

L'entretien des jardins attribués en jouissance exclusive à certains propriétaires d'un appartement en rez-de-chaussée du bâtiment sera réalisé à la diligence du Syndic et concernera essentiellement :

- l'ensemble des frais relatifs à la tonte et aux traitements des pelouses et des haies
- les travaux de réfection générale des portillons (*les frais de réparation du portillon étant à la charge exclusive de l'attributaire du jardin concerné*)

Ces charges seront réparties entre l'ensemble des propriétaires jouissant d'un jardin privatif, au prorata de la surface de jardin concernée.

CHARGES PARC DE STATIONNEMENT

Ces charges concernent l'ensemble des parkings privatifs N°86 à 166, elles comprennent notamment :

- Les frais relatifs à l'entretien superficiel des aires de stationnement et de circulation des véhicules, de leur système de traitement des eaux pluviales, des signalisations, revêtements...,
- Les frais relatifs à l'entretien, travaux de remise en état et de remplacement du portail d'accès véhicules ;

Ces charges seront réparties entre l'ensemble des parkings privatifs à réaliser, savoir :
1/81èmes pour chacun des lots N°86 à 166

PERGOLAS DES PARKINGS :

L'ensemble des frais relatifs à l'entretien des pergolas et de leurs accessoires (végétaux, fixations...) seront répartis entre les propriétaires d'un parking abrité par ces pergolas, dans les proportions suivantes :

1/44èmes pour chacun des lots N°86 à 89 et N°127 à 166

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales ou charges spéciales par leur fait, du fait d'un membre de leur famille, de leurs visiteurs, des personnes à leur service, de leurs locataires, ou par le fait de leurs animaux, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

ARTICLE 9^{ème}.- REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.-

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

Toutefois, certaines charges particulières, relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs, seront par exception réparties de la façon décrite à l'article 8^{ème} et conformément au tableau de charges ci-après, répartition qui a été effectuée en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements communs présentent à l'égard de chaque lot.

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

En application de l'article 24 - III de la loi du 10 juillet 1965, les délibérations concernant les parties communes spéciales seront soumises au vote exclusif des copropriétaires concernés par lesdites parties communes. Chacun de ces copropriétaires votera avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges, établie aux termes de l'article 8 et 9 des présentes.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, l'usufruitier ne sera tenu qu'aux charges d'entretien et de réparation afférentes à son lot, conformément aux dispositions des articles 605 et suivants du Code Civil, les frais relatifs aux grosses réparations (gros murs, voûtes, poutres, couvertures, murs de soutènement, murs de clôture) demeurent à la charge du nu –propriétaire, sauf si les dégradations ont été causés par le fait de l'usufruitier.

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

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

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES CI ANNEXE

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

Le règlement des frais et dépenses de l'ensemble immobilier se fera trimestriellement, les premiers des mois de janvier, avril, juillet et octobre, conformément aux dispositions de la loi SRU concernant le règlement des charges de copropriété (Loi 10/07/65 - art. 14-1 et 14-2 créés par L SRU art. 75-1). A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue aux articles 14-1 et 14-2 précités, le copropriétaire défaillant supportera les frais de recouvrement et sanctions prévus aux articles 19-2 et 10-1 de la loi du 10/07/65

Les copropriétaires verseront le jour de leur entrée en jouissance, une provision au Syndic qui sera fixée par l'Assemblée Générale. Cette provision sera renouvelée trimestriellement le premier jour du trimestre concerné.

Le Syndic pourra exiger le versement :

- des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret N°67-223 du 17 mars 1967 ;
- des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

En application du nouveau décret du 27 mai 2004 modifiant l'article 35 du décret du 17 mars 1967, une avance de trésorerie limitée à un montant représentant 2 mois du budget prévisionnel sera appelée en sus du premier appel trimestriel de Provisions pour charges

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

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

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

Les créances de toute nature du Syndic, à l'encontre de chaque copropriétaire, seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues aux articles 19 et 19-1 de la Loi du 10 juillet 1965, complétée par l'article 81 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt bancaire souscrit dans les conditions de l'article 26-4 de la loi du 10/07/65, pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Toutefois, le cautionnement solidaire tel que défini par l'article 26-7 de la loi du 10/07/65 est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.

Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

CHAPITRE - V -

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.- ASSEMBLEES GENERALES.-

ARTICLE 11ème.- SYNDICAT.-

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

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

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

Le Syndicat des copropriétaires est régi par les textes suivants :

- la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, modifiée par :
La loi n°79.2 du 2 janvier 1979 - La loi N°85.1470 du 31 décembre 1985 – La loi N°94-624 du 21 juillet 1994 – La loi N°96.1107 du 18 décembre 1996 - La loi SRU N°2000-1208 du 13 décembre 2000 – la loi N°2003-699 du 30 juillet 2003 – L'ordonnance N°2013-516 du 20 juin 2013 - La loi ENL N°2006-872 du 13 juillet 2006 – La loi N°2009-323 du 25 mars 2009 - La loi N°2010-788 du 12/07/2010 - L'art 23 de la loi N°2011-267 du 14 mars 2011 – La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014, loi N°2014-1545 du 20 décembre 2014 ;

- le décret n°67.223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10/07/65, modifié par :
Le décret N°73.748 du 26 juillet 1973 – décret N°86.768 du 9 juin 1986 – décret N°92.755 du 31 juillet 1992 – décret N°95.162 du 15 février 1995 – décret N°97.532 du 23 mai 1997 – décret N°2000.293 du 4 avril 2000 – décret N°2004.479 du 27 mai 2004 – décret N°2010-391 du 20 avril 2010 ;

- Le Livre VII – titres I, II, III et IV du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux immeubles relevant du statut de la copropriété, créé par les articles 52-54-58 et 65 de la loi La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 ; et le chapitre II du titre V du livre II du CCH modifié par l'article 68 de ladite loi ALUR (*modifié par l'art 15 de la loi N°2014-1545 du 20 décembre 2014*) ;

- Le Livre III – titre II du Code de l'Urbanisme : article L321-1-1 créé par l'article 66 de la loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 ; et les articles L321-29 et L327-1 modifiés par l'article 66 de ladite loi (relatifs à la requalification des copropriétés) ;

Le syndicat a pour dénomination :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence LES HAUTS DE LISSANDRE

Le Syndicat prendra naissance dans les conditions définies sous l'article 1^{er} des présentes il continuera d'exister tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fraction appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

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

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

Le Syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif. En application de l'article 93 de la loi du 13 juillet 2006 les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un syndic bénévole et les associations syndicales libres peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, décider de constituer ou d'adhérer à des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet, leurs règles de fonctionnement sont édictées par l'article 93 sus-visé.

ARTICLE 12ème.- ASSEMBLEES GENERALES.- CONVOCATIONS.-

- Ordre du jour :

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le Conseil Syndical (art 12 Décr. N°2010-391 du 20/04/10).

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

Convocation. :

La convocation est adressée aux copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire.

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

Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'Assemblée général en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Les convocations pourront être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise s'effectuera dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour, tous les documents énumérés par l'article 11 du décret n°67.223 modifié par Décret 2004-479 du 27 mai 2004 (article 7).

En outre 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 visées à l'article 18-1 de la loi du 10/07/65 sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

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

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

ARTICLE 9ème.- TENUE DES ASSEMBLEES.-

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

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

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée

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

Toutes les décisions du Syndicat sont obligatoirement prises en Assemblée Générale des copropriétaires. Un accord écrit de l'ensemble des copropriétaires ne peut remplacer la tenue d'une Assemblée Générale. L'exécution des décisions de l'Assemblée générale est confiée à un Syndic.

Droits de vote (articles 22 et 23 de la loi du 10/07/1965) :

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

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

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

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui est, 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.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation à l'article 22 de la loi du 10/07/65 (I), le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

Décisions – notifications :

Toutes les décisions du Syndicat sont obligatoirement prises en Assemblée Générale des copropriétaires. Un accord écrit de l'ensemble des copropriétaires ne peut remplacer la tenue d'une Assemblée Générale.

L'exécution des décisions prises en Assemblée est confiée à un Syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un Conseil Syndical.

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

Sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, les notifications et mises en demeure, sont valablement faites par voie électronique (article 42-1 de la loi du 10/07/65).

Contestations :

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, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale (art 42 de la loi du 10/07/65)

ARTICLE 14ème.- MAJORITES.-

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises aux majorités prévues aux articles 24 ; 24-1 à 24-3 ; 24-7 ; 25 ; 25-1 ; 26 ; 26-3 ; 26-4 de la loi du 10/07/1965 ainsi que tous les textes de loi complétant ou modifiant la loi régissant les immeubles soumis au régime de la copropriété, et pouvant être publiés postérieurement au présent acte.

CHAPITRE - VI -

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.- SYNDIC.-

ARTICLE 15ème.-

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au Chapitre V. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires délibérant dans les conditions de majorité définies à l'article 25c de la loi du 10/07/65, laquelle assemblée fixe la durée de ses fonctions.

Le syndic professionnel peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires.

Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer (art 17-2 loi 10/07/65).

En dehors des exceptions prévues par l'article 13 du décret N°2010-391 du 20 avril 2010, la durée des fonctions du Syndic ne doit pas excéder trois années. Il est rééligible.

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

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

Le montant des honoraires dues au Syndic au titre de prestations spécifiques, est fixé par décret du Conseil d'Etat.

Les honoraires ou frais perçus par le Syndic au titre des prestations visées par l'article 10-1 de la loi du 10/07/65 ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

Les frais « nécessaires » pour le recouvrement de créances exposés par le Syndicat sont imputables au seul copropriétaire n'ayant pas honoré le versement des sommes dues au titre de ses charges de copropriété. De même, les honoraires du Syndic afférents à l'établissement de l'état daté établi en cas de mutation sont imputables au seul copropriétaire vendeur.

Le Syndic peut exiger le versement d'avances et de provisions dans les conditions prévues à l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

La Société SQUARE ET HASHFORD domiciliée à BORDEAUX 33000 - 173 rue du Palais Gallien

remplira les fonctions de Syndic provisoire jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui le confirmera dans ses fonctions, ou à défaut nommera un autre Syndic titulaire, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le Conseil Syndical s'il en existe un, ou les copropriétaires (art 17-21 de la loi 10/07/65)

Pendant la période transitoire, le Syndic provisoire aura la possibilité de se faire représenter par toute personne de son choix.

En application de l'article 19 du décret N°2010-391 du 20 avril 2010, lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce, jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de

l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

En application des dispositions de l'article 18 de la loi du 10/07/65, et indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de ladite loi, ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, **le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 de la loi du 10/07/65 :**

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
 - de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales 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 par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
 - d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.
- L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une

réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

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

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions du II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions de l'article L. 515-16-1 du même code ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, **cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.**

Dans le cas d'un changement de Syndic, l'ancien Syndic est tenu de communiquer au nouveau Syndic les documents et de reverser les fonds visés par l'article 18-2 de la loi du 10/07/65.

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

CHAPITRE - VII -

CONSEIL SYNDICAL (art 21 loi 10/07/65)

ARTICLE 16ème.-

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10/07/65, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, **l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical.** La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

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

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

CHAPITRE - VIII -

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

ARTICLE 17^{ème}.

L'ensemble immobilier ainsi que l'ensemble de ses équipements communs, devront être régulièrement assurés auprès d'une ou plusieurs compagnies de solvabilité reconnue contre :

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

Compagnie : -----

Police n° : -----

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

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

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

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

ARTICLE 18^{ème}.

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre (art 9-1 de la loi du 10/07/65)

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

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

CHAPITRE - IX-

AMELIORATIONS.- ADDITIONS.- SURELEVATION

ARTICLE 19ème.-

Les améliorations, additions de locaux privés, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 – 32 – 33 – 34 – 35 à 37 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, ainsi que par l'article 38 – 1 de la loi 2003-699 2003-07-30 art. 20 JORF 31 juillet 2003, lequel est ainsi conçu :

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

Le cabinet « ARLAB ARCHITECTES »

domicilé à SAINT NAZAIRE 44600 – 6 Avenue du Commando

assurera les fonctions d'Architecte de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE - X -

RECONSTRUCTION.-

ARTICLE 20ème.-

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

" Article 38 :

"

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

"

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

"

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

"

"" Article 38 – 1 :

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

" Article 39 :

"

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

"

" Article 40 :

"

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

"

" Article 41 :

"

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

CHAPITRE - XI -

CONTESTATIONS.-

ARTICLE 21ème.-

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10/07/65, entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'article 42 de la loi du 10/07/65.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par ladite loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.

Clauses illicites :

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de la loi du 10/07/65, et de celles des décrets pris pour leur application sont réputées non écrites.

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

CHAPITRE - XII -
DISPOSITIONS FINALES.-

ARTICLE 22ème.- Publicité foncière

Le présent acte devra être réitéré par acte authentique à recevoir par Maître HOUZELOT Notaire à BORDEAUX 33200 – 23 Avenue du Jeu de Paume, pour être publié au Service de la Publicité Foncière de BORDEAUX (33), application des articles 4, 33 et 35 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955 et de l'article 9 de la loi n°2011-331 du 28 mars 2011.

ARTICLE 23ème.- Immatriculation du Syndicat

Conformément aux dispositions des articles L.711-1 à L.711-6 du Code de la Construction et de l'habitation, résultant des articles 52 et 53 de la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR », le syndicat des copropriétaires devra être immatriculé au Registre spécial dans les conditions qui seront définies par un décret du Conseil d'Etat.

ARTICLE 24ème.-Frais

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

ARTICLE 25ème.- Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier par chacun des copropriétaires, et les actes de procédures 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.

Fait à Talence, le 30 janvier 2015

Pour la SARL A.U.I.G.E
Société de Géomètres Experts Fonciers

Philippe LAFON

ANNEXES

PLANS

TABLEAU DE CHARGES

TABLEAU DE CONCORDANCE DES LOTS

COPIE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE N°1571H DU 31/12/2014

