

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

RESIDENCE AMOUR

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE VINGT QUATRE JUILLET**

**A MONTPELLIER (Hérault), Immeuble Oxygène B - 1401 avenue du Mondial 98 et 41 rue le Titien, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Luc RIBAUD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Jean-Luc NOUGUIER, Luc RIBAUD et Angélique NOUGUIER-LECOMTE, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à MONTPELLIER, Immeuble Oxygène B - 1401 avenue du Mondial 98 et 41 rue le Titien,**

A REÇU le présent acte à la requête de à la requête de la Société dénommée NGP 4, Société à responsabilité limitée au capital de 200 €, dont le siège est à VERARGUES (34400), La Devèze Domaine de la Devèze, identifiée au SIREN sous le numéro 752047563 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, représentée aux présentes par

Monsieur Cédric **GONZALEZ**, co-gérant, demeurant professionnellement à MONTPELLIER, 1321 Avenue de la Pompignane

Ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes tant en vertu des statuts de ladite société, qu'aux termes d'une délibération des associés dont un extrait du procès verbal demeurera annexé aux présentes après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à construire sur un terrain situé à MONTPELLIER (HÉRAULT), 1336 Avenue Villeneuve d'Angoulême qui sera dénommé **RESIDENCE AMOUR**.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** tel qu'il est décrit ci-après.

Le cabinet de géomètres BILICKI DHOMBRES OSMO, géomètre-expert à MONTPELLIER (34080), 134 rue de Font Caude a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans le rapport demeuré ci-joint et annexé après mention.

2°/ - De déterminer les éléments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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.

P L A N

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE – FORMALITES- POUVOIRS <u>ANNEXES</u> : - PLANS ET CALCULS ETABLIS PAR LE GEOMETRE EXPERT

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** à édifier sur un terrain situé à Montpellier (Hérault), 1336 Avenue Villeneuve d'Angoulême

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
EN	505	1336 Av Villeneuve d'Angoulême	00 ha 01 a 50 ca
EN	532	1336 Av Villeneuve d'Angoulême	00 ha 05 a 31 ca
EN	534	1336 Av Villeneuve d'Angoulême	00 ha 32 a 30 ca
EN	535	1336 Av Villeneuve d'Angoulême	00 ha 00 a 45 ca
EN	545	1294 Av Villeneuve d'Angoulême	00 ha 03 a 24 ca

Total surface : 00 ha 42 a 80 ca

Copie du plan cadastral est demeuré ci-annexé.

PROPRIETAIRE

Le requérant en est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** doit être composé selon le descriptif ci-après :

- Deux bâtiments collectifs dénommés Bâtiment A et Bâtiment B de respectivement 32 et 26 logements desservis par 2 cages A et B, édifiés au dessus d'un niveau de garages en sous-sol.
- les parkings automobiles attachés à l'usage de chacun des bâtiments ;
- les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

BATIMENT A

Au rez de chaussée

Accessible pour les piétons par le hall d'entrée, par l'ascenseur et par l'escalier A

Un hall d'entrée

Dix (10) appartements avec la jouissance d'une terrasse et /ou jardin portant les numéros 1 à 10 sur le plan du rez de chaussée du bâtiment A.

Un ascenseur provenant du sous-sol et desservant les étages

Un escalier A provenant du sous-sol et desservant les étages

Un local deux roues

Un local technique optique

Un local chaufferie

Neuf (09) celliers accessibles uniquement par l'escalier du sous-sol.

Au premier étage

Accessible par l'ascenseur et l'escalier A

Un hall.

Onze (11) appartements portant les numéros 11 à 21 sur le plan du premier étage (R +1) du bâtiment B.

Au deuxième étage

Accessible par l'ascenseur et l'escalier A

Un hall

Onze (11) appartements portant les numéros 22 à 32 sur le plan du deuxième étage (R +2) du bâtiment A.

BATIMENT B

Au rez de chaussée

Accessible pour les piétons par le hall d'entrée, par l'ascenseur et par l'escalier B.

Huit (08) appartements avec la jouissance d'une terrasse portant les numéros 33 à 40 sur le plan du rez de chaussée du bâtiment B..

Un ascenseur provenant du sous-sol et desservant les étages

Un escalier B provenant du sous-sol et desservant les étages.

Au premier étage

Accessible par l'ascenseur et l'escalier B

Un hall.

Neuf (09) appartements portant les numéros 41 à 49 sur le plan du premier étage (R +1) du bâtiment B.

Au deuxième étage

Accessible par l'ascenseur et l'escalier B

Un hall.

Neufs (09) appartements portant les numéros 50 à 58 sur le plan du deuxième étage (R +1) du bâtiment B.

SOUS SOL DES BATIMENTS A ET B

Ce sous-sol possède une cage d'escaliers de secours indépendante avec entrée/sortie directement sur l'extérieur.

Accessible pour les piétons par l'ascenseur et l'escalier A et par l'ascenseur et l'escalier B.

Accessible pour les véhicules depuis le portail d'entrée par la voie de circulation et par une rampe d'accès.

Cinquante neuf (59) emplacement de stationnement pour voitures automobiles portant les numéros 68 à 126 sur le plan du sous-sol.(R-1)

Un ascenseur et un escalier A desservant le bâtiment A

Un ascenseur et un escalier B desservant le bâtiment B.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention , après avoir été visés conformes par le représentant de la **société NGP 4**

- Plan de masse

- Plan d'ensemble du sous-sol (R-1)
- Plan d'ensemble du niveau du rez-de-chaussée (RDC) du bâtiment A
- Plan d'ensemble du niveau du rez-de-chaussée (RDC) du bâtiment B

- Plan d'ensemble du niveau du premier étage (R+1) du bâtiment A
- Plan d'ensemble du niveau du premier étage (R+1) du bâtiment B

- Plan d'ensemble du niveau du deuxième étage (R+2) du bâtiment A
- Plan d'ensemble du niveau du premier étage (R+1) du bâtiment B

Lesdits plans ont été réalisés par le Cabinet de géomètres BILICKI DHOMBRES OSMO, géomètre expert à MONTPELLIER (34080), 134 rue de Font Caude.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'**IMMEUBLE** objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire avec demande de permis de démolir déposé à la Mairie de MONTPELLIER le 15 juin 2012 et complétée le 13 décembre 2012.

Ce permis de construire a été accordé par Madame le Maire de MONTPELLIER le 14 février 2013, sous le numéro PC 34172 12 V0152

Le permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Thierry PEYRACHE, huissier de justice à MONTPELLIER (34083) 195 rue Yves Montand, attestant l'affichage sur le terrain du permis, le 20 février 2013, 20 mars 2013 et 22 avril 2013.

Copie du permis de construire n° PC 34172 12 V0152 est demeurée annexée aux présentes après mention.

ATTESTATION DE NON RECOURS

Une attestation de non recours a été délivrée par la Mairie de MONTPELLIER, le 24 mai 2013 certifiant que le permis de construire n° PC 34172 12 V0152 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

Copie de ladite attestation est demeurée annexée aux présentes après mention.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place.

Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

Etat des risques – Plan de prévention

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles

DECLARATIONS RELATIVES à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu **pour le département de l'Hérault le 12 avril 2011 sous le numéro 2011-01-799-145**

La commune de MONTPELLIER, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Etat des risques (C. env., art L. 125-5 I)

Les informations mises à disposition par le préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la commune de MONTPELLIER des plans de prévention des risques suivants :

- INONDATIONS
- FEUX DE FORETS

- Le requérant déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les biens **NE SONT PAS** inclus dans leur périmètre.

Ces plans avec l'indication de la situation de l'immeuble demeurent annexés aux présentes après mention.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement en date du 21 juillet 2014 est également ci-annexé.

Déclarations relatives aux sinistres

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le requérant déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ZONE DE SISMICITE

En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état sur le risque sismique délivré par le requérant le 21 juillet 2014 est demeuré annexé.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 21 juillet 2014 est demeuré annexé.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient au requérant pour en avoir fait l'acquisition

DE Madame Carole Marie-Ange **ALIBERT**, Cadre de banque, demeurant à PEROLS (34470) 6 rue Hélène Bouchet.

Née à CHELLES (77500) le 19 août 1960.

Divorcée de Monsieur Bernard **FRANCOIS** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MONTPELLIER le 15 février 2011, et non remariée. Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Et de Madame Eliane Andrée Marie **POTELOIN**, retraité, demeurant à SAINT RAPHAEL (83700) 375 avenue Frantz Lehart.

Née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 29 avril 1940.

Veuve de Monsieur Maurice Roger **ALIBERT** et non remariée. Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître NOUGUIER, notaire associé à MONTPELLIER le 02 avril 2014 sous condition résolutoire, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 22 avril 2014 volume 2014P n°5389.

MOYENNANT un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître NOUGUIER, notaire à MONTPELLIER, le 27 mai 2014, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 20 juin 2014 volume 2014P n°7981 il a été constaté la non réalisation de la condition résolutoire.

ORIGINE ANTERIEURE Du chef des consorts ALIBERT

1°) Acquisition par les époux LAUR Baptiste et Marie :

Originellement le bien immobilier objet des présentes dépendait de la communauté de biens existante entre Monsieur Baptiste LAUR et Madame née Marie LAUR, ci-après plus amplement nommés, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MONTPELLIER, le 1er février 1996, pour avoir été acquis par monsieur LAUR au cours du mariage pour le compte de la communauté, de :

Monsieur Louis Marie CAUSSE, ancien laitier, et Madame Marie Mélanie Germaine DELMAS, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MONTPELLIER (Hérault) Quartier Montels,

Nés, savoir :

Monsieur CAUSSE à ANIANE (Hérault) le 4 novembre 1879,

Madame CAUSSE à LA SELVE (Aveyron) le 5 juillet 1882.

Suivant acte reçu par Maître Maurice CORNIER, Notaire à MONTPELLIER, le 24 mai 1938,

Moyennant le prix de HUIT MILLE FRANCS (8.000,00 FRS), payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'état-civil d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 1er juin 1938, volume 829, numéro 57.

2°) Décès de Monsieur Baptiste LAUR :

Monsieur Baptiste Frédéric LAUR, en son vivant cultivateur, demeurant à MONTPELLIER (Hérault) Quartier Montels,

Né à BROUSSE (Aveyron) le 2 mai 1871,

Epoux commun en biens, ainsi qu'il est dit ci-dessus, de Madame Marie Joséphine LAUR.

Est décédé ab intestat à MONTPELLIER le 22 février 1943.

Laissant pour recueillir sa succession son conjoint survivant, à concurrence d'UN QUART (1/4) en usufruit, en vertu de l'article 767 du code civil, et à concurrence du surplus, son fils unique, Monsieur Marius LAUR, ci-après nommé.

Ainsi que ces faits et qualités héréditaires sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître CORNIER, Notaire à MONTPELLIER, le 8 juillet 1943.

3°) Décès de Madame veuve Marie LAUR :

Madame Marie Joséphine LAUR, en son vivant sans profession, demeurant à MONTPELLIER (Hérault) Quartier Montels,

Née à MONTPELLIER (Hérault) le 22 mai 1874,

Veuve en uniques noces de Monsieur Baptiste LAUR.

Est décédée ab intestat à MONTPELLIER le 26 mars 1959.

Laissant pour recueillir sa succession son fils unique, Monsieur Marius LAUR, ci-après nommé, issu de son union avec Monsieur Baptiste LAUR.

Ainsi que ces faits et qualités héréditaires sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Camille AUTARD, Notaire à MONTPELLIER, le 3 JUILLET 1959.

La transmission héréditaire des biens dépendant de la succession de Madame veuve LAUR a été constatée dans une attestation notariée dressée par Maître Camille AUTARD, Notaire à MONTPELLIER, le 29 septembre 1959, publiée au premier bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 20 octobre 1959, volume 2435, numéro 23.

4°) Décès de Monsieur Marius LAUR :

Monsieur Marius Francisque Baptiste LAUR, en son vivant retraité, demeurant à MONTPELLIER (Hérault) 1336 Avenue Villeneuve d'Angoulême,

Né à MONTPELLIER (34000), le 19 juin 1907,

Epoux de Madame Angèle Gabrielle GALONNIER.

Est décédé à MONTPELLIER (34), le 30 décembre 1980.

Laissant pour recueillir sa succession son épouse, bénéficiaire d'un testament authentique reçu par Maître Camille AUTARD, Notaire à MONTPELLIER, le 10 août 1960, ayant reçu sa pleine et entière exécution n'ayant laissé aucun descendant ni aucun ayant-droit à une réserve légale dans sa succession, constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître René ANDRIEU notaire à MONTPELLIER le 29 juin 1981.

Une attestation immobilière a été dressé par Maître René ANDRIEU, Notaire à MONTPELLIER, le 4 août 1981 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 2 octobre 1981 volume 233 numéro 264.

Ladite attestation immobilière a constaté la transmission de divers biens immobiliers, dont le bien objet des présentes en totalité en pleine propriété à son épouse, Madame Angèle GALONNIER.

5°) Décès de Madame Angèle GALONNIER :

Madame Angèle Gabrielle GALONNIER, en son vivant retraitée, demeurant à MONTPELLIER (Hérault) 1294 Avenue Villeneuve d'Angoulême,

Née à PAULINET (TARN), le 25 février 1906,

Veuve en première noces de Monsieur Philippe ALIBERT et en secondes noces de Monsieur Marius Francisque LAUR.

Est décédée à MONTPELLIER (34), le 14 avril 1992.

Laissant pour recueillir sa succession son fils unique Monsieur Maurice ALIBERT, constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître FERRET notaire à MONTPELLIER le 15 mai 1992.

Une attestation immobilière a été dressé par Maître FERRET Notaire à MONTPELLIER le 27 octobre 1992 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 2 décembre 1992 volume 1992P numéro 13564.

Ladite attestation immobilière a constaté la transmission de divers biens immobiliers, dont le bien objet des présentes en totalité en pleine propriété à Monsieur Maurice ALIBERT.

6°) Décès de Monsieur Maurice ALIBERT :

Monsieur Maurice Roger ALIBERT, en son vivant retraité, époux de Madame Eliane Andrée Marie POTELOIN, demeurant à MONTPELLIER (34070), 235 rue Jean Carnet. Né à PEZENAS (34120), le 15 décembre 1931.

De nationalité française

Est décédé à SAINT-JEAN-DE-VEDAS (34430) (FRANCE) , le 15 décembre 2011.

Laissant pour lui succéder :

- Son conjoint survivant, Madame Eliane POTELOIN, susnommée, bénéficiaire à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession.
- Madame Carole ALIBERT, également susnommée, sa fille unique, issue de son union avec son conjoint survivant.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par le Notaire soussigné le 2 avril 2012. Le conjoint survivant a opté pour la totalité de la succession en usufruit.

Une attestation immobilière a été établie suite à ce décès suivant acte reçu par Maître Patrick VILLEMIN, Notaire à MONTPELLIER, le 10 octobre 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 8 novembre 2012, volume 2012P, numéro 18427.

Ladite attestation immobilière a constaté la transmission de divers biens immobiliers, dont le bien objet des présentes à :

- Madame Eliane POTELOIN, à concurrence de la TOTALITE en usufruit,
- Madame Carole ALIBERT, à concurrence de la TOTALITE en nue-propriété.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sera divisé en deux bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments ne forment pas un ouvrage unique.

Le nombre de bâtiments est de deux, les bâtiments sont identifiés de la manière suivante : Bâtiment A et Bâtiment B..

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au rez de chaussée, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (192 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au rez de chaussée, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc et l'usage exclusif d'une terrasse et d'un jardin.

Avec les deux cent vingt-trois /dix millièmes (223 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, au rez de chaussée, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les quatre-vingt-deux /dix millièmes (82 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, au rez de chaussée, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, salle d'eau- wc, et l'usage exclusif d'une terrasse et d'un jardin.

Avec les quatre-vingt-cinq /dix millièmes (85 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse et d'un jardin.

Avec les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse et d'un jardin.

Avec les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse et d'un jardin.

Avec les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de type T4 comprenant : entrée, dégagement, wc, séjour-cuisine, salle de bains, trois chambres, salle d'eau, et l'usage exclusif d'une terrasse et d'un jardin.

Avec les trois cent sept /dix millièmes (307 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 comprenant : séjour-csuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse et d'un jardin.

Avec les cent vingt-trois /dix millièmes (123 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment A, au-rez-de chaussée, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, salle d'eau-wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les quatre-vingts /dix millièmes (80 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent six /dix millièmes (206 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse .

Avec les cent vingt-six /dix millièmes (126 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-six /dix millièmes (126 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T4 comprenant : entrée, dégagement, wc, séjour-cuisine, salle de bains, trois chambres, salle d'eau, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent cinquante-quatre /dix millièmes (254 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T4 comprenant : entrée, dégagement, wc, séjour-cuisine, salle de bains, trois chambres, salle d'eau, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent cinquante-cinq /dix millièmes (255 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, sale d'au-wc, et l'usage exclusif d'une terrasse .

Avec les quatre-vingts /dix millièmes (80 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent deux /dix millièmes (202 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (195 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent neuf /dix millièmes (209 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-csuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-csuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T4 comprenant : entrée, dégagement, wc, séjour-cuisine, salle de bains, trois chambres, salle d'eau, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent cinquante-huit /dix millièmes (258 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T4 comprenant : entrée, dégagement, wc, séjour-cuisine, salle de bains, trois chambres, salle d'eau, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent cinquante-neuf /dix millièmes (259 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-csuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent onze /dix millièmes (211 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment A, deuxième étage, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, salle d'eau-wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les quatre-vingt-un /dix millièmes (81 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les deux cent cinq /dix millièmes (205 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (198 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-cinq /dix millièmes (125 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 comprenant : entrée, séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse .

Avec les cent trente-quatre /dix millièmes (134 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (184 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-cinq /dix millièmes (125 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, salle d'eau-wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les quatre-vingts /dix millièmes (80 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-onze /dix millièmes (191 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse

Avec les cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (192 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, salle d'eau-wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les quatre-vingt-un /dix millièmes (81 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, salle d'eau-wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les quatre-vingt-deux /dix millièmes (82 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (194 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (195 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, salle d'eau-wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les quatre-vingt-deux /dix millièmes (82 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-sept /dix millièmes (127 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-sept /dix millièmes (127 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-cuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse

Avec les cent trente six/ dix millièmes (136/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-sept /dix millièmes (187 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Dans le bâtiment B, au premier étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (183 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, salle d'eau-wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les quatre-vingt-trois /dix millièmes (83 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (197 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (198 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Dans le bâtiment B, deuxième étage, un appartement de type T1 comprenant : entrée, séjour-cuisine, sale d'au-wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les quatre-vingt-trois /dix millièmes (83 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-csuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-neuf /dix millièmes (129 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-csuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent vingt-neuf /dix millièmes (129 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement de type T2 comprenant : séjour-csuisine, salle de bain-wc, une chambre et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent trente-huit /dix millièmes (138 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (190 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un appartement de type T3 comprenant : entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, et l'usage exclusif d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-six /dix millièmes (186 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un cellier

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

Lot numéro soixante (60) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un cellier.

Avec les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un cellier

Avec les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un cellier.

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

Lot numéro soixante-trois (63) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un cellier.

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

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un cellier.

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

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un cellier.

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

Lot numéro soixante-six (66) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un cellier.

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

Lot numéro soixante-sept (67) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un cellier.

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

Lot numéro soixante-huit (68) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

Avec les vingt-huit /dix millièmes (28 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante-dix (70) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante et onze (71) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante-douze (72) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante-treize (73) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante-seize (76) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingts (80) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

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

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

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

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

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

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent (100) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent un (101) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent deux (102) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent trois (103) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent quatre (104) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent cinq (105) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent six (106) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent sept (107) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent huit (108) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent neuf (109) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent dix (110) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent onze (111) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent douze (112) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent treize (113) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent quatorze (114) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent quinze (115) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent seize (116) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent dix-sept (117) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte double longueur.

Avec les vingt et un /dix millièmes (21 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte double longueur.

Avec les vingt et un /dix millièmes (21 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-neuf (119) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte double longueur.

Avec les vingt et un /dix millièmes (21 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt (120) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte double longueur.

Avec les vingt et un /dix millièmes (21 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte double longueur.

Avec les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-deux (122) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent vingt-trois (123) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent vingt-quatre (124) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent vingt-cinq (125) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

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

Lot numéro cent vingt-six (126) :

Au sous-sol des bâtiments A et B, une place de stationnement couverte.

Avec les vingt-huit /dix millièmes (28 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-parts Générales
1	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	192/10 000
2	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	223/10 000
3	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	82/10 000
4	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	85/10 000
5	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	131/10 000
6	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	131/10 000
7	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	131/10 000
8	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	307/10 000
9	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	123/10 000
10	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	80/10 000
11	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	206/10 000
12	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	126/10 000
13	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	126/10 000
14	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	254/10 000
15	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	255/10 000
16	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	128/10 000
17	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	128/10 000
18	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	208/10 000
19	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	80/10 000
20	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	202/10 000
21	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	195/10 000
22	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	209/10 000
23	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	128/10 000
24	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	128/10 000
25	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	258/10 000
26	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	259/10 000
27	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	130/10 000

28	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	130/10 000
29	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	211/10 000
30	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	81/10 000
31	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	205/10 000
32	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	198/10 000
33	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	125/10 000
34	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	134/10 000
35	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	184/10 000
36	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	125/10 000
37	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	80/10 000
38	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	191/10 000
39	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	192/10 000
40	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	81/10 000
41	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	82/10 000
42	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	194/10 000
43	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	195/10 000
44	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	82/10 000
45	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	127/10 000
46	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	127/10 000
47	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	136/10 000
48	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	187/10 000
49	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	183/10 000
50	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	83/10 000
51	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	197/10 000
52	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	198/10 000
53	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	83/10 000
54	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	129/10 000
55	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	129/10 000
56	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	138/10 000
57	B	Deuxième	Appartement et jouissance	190/10 000

		étage	d'une terrasse	
58	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	186/10 000
59	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	5/10 000
60	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	3/10 000
61	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	3/10 000
62	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
63	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
64	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	5/10 000
65	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
66	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
67	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
68	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	28/10 000
69	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
70	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
71	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
72	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
73	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
74	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
75	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
76	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
77	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
78	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
79	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
80	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	16/10 000
81	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
82	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
83	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
84	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
85	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	15/10 000
86	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000

87	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
88	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
89	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
90	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
91	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
92	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	15/10 000
93	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	17/10 000
94	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
95	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
96	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
97	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
98	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
99	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
100	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
101	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	17/10 000
102	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
103	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
104	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
105	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
106	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
107	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	17/10 000
108	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	15/10 000
109	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
110	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
111	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
112	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
113	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	16/10 000
114	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
115	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
116	AB	Sous-Sol	Place de stationnement	16/10 000

			couverte	
117	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	21/10 000
118	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	21/10 000
119	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	21/10 000
120	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	21/10 000
121	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	22/10 000
122	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	17/10 000
123	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
124	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
125	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
126	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	28/10 000
TOTAL				10.000./10.000

EFFET RELATIF

Acquisition sous condition résolutoire suivant acte reçu par Maître Jean-Luc NOUGUIER notaire à MONTPELLIER le 2 avril 2014 , dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER PREMIER le 22 avril 2014, volume 2014P, numéro 5389.

Constatation de non réalisation de la condition résolutoire suivant acte reçu par Maître Jean-Luc NOUGUIER notaire à MONTPELLIER le 27 mai 2014 , dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER PREMIER le 20 juin 2014, volume 2014P, numéro 7981.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent notamment et s'il en existe.

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les combles.
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative et s'il en existe.

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.
- Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et s'il en existe :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'**IMMEUBLE**, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'**IMMEUBLE**, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de la loi du 10 Juillet 1965 et des textes subséquents.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

L'**IMMEUBLE** est destiné à titre principal à l'habitation.

En outre, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'**IMMEUBLE** et sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

3°/ - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**IMMEUBLE** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'**IMMEUBLE**.

Il est formellement interdit d'installer des canisses sur les terrasses, ou dans les jardins.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

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

Toutefois il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou en location d'un logement ou autre local.

Par dérogation à la disposition du premier alinéa, les personnes exerçant une profession libérale dans le bâtiment pourront apposer sur la façade et/ou dans le vestibule d'entrée de ce bâtiment et/ou à l'entrée générale de la résidence une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement ou elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées (ou bien par le constructeur vendeur des biens et droits immobiliers dans l'éventualité où un copropriétaire souhaiterait apposer une telle plaque avant la réception des parties communes par le syndic de la copropriété). Toute plaque non conforme devra être enlevée.

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

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

Après la réalisation de la construction de l'immeuble, le constructeur vendeur pourra apposer une ou plusieurs plaques conformes à sa charte publicitaire indiquant le nom de la résidence et du réalisateur, plaques qui devront être maintenues pendant toute la durée de la copropriété, sans aucune indemnité à verser.

Enfin, les sociétés du même groupe que la société requérante pourront utiliser gratuitement et sans indemnité toutes photographies ou reproductions de l'immeuble, pour leurs diverses publications, sans préjudicier aux droits de l'architecte.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de la loi du 10 Juillet 1965 et de ses textes subséquents et éventuellement celle de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

6°/ DIVISION ET REUNION DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

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

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

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

Chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**IMMEUBLE**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

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

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

1° - Au syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction,

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

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

7° - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

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

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

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

8°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

9°/- TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et notamment la pose de canisse.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Il est formellement interdit d'installer des canisses sur les terrasses.

10/ - JARDINS PRIVATIFS

Le bâtiment A seul comprend des jardins à usage privatifs.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe,

De même, sauf ceux qui existaient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de l'**IMMEUBLE** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privatif, de façon à avoir des jardins entretenus selon la notion de « bon père de famille ».

Il est formellement interdit d'installer des canisses sur les terrasses, ou dans les jardins.

11°/ FERMETURE DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les copropriétaires ont, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs.

Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

12°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

D'autre part, il est ici rappelé que divers réseaux d'alimentations et d'évacuations sont situés sous l'emprise des divers jardins de la copropriété ainsi qu'il résulte du plan de situation ci-annexé.

SOUS-SOLS :

Il est ici rappelé que les lots affectés à usage de garages par le règlement de copropriété ne peuvent servir qu'aux stationnements de véhicules. Ils ne sauraient par conséquent être assimilés à des débarras et être utilisés pour le dépôt d'objets de toute nature.

En effet, les sous-sols des immeubles n'étant pas réputés étanches, la société de promotion ne saurait en aucun cas tenue pour responsable des vices et inconvénients résultant de cet état de fait, quelles qu'en soient les conséquences, et ne sera à ce titre tenue à aucune garantie.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT

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

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

La suppression d'un élément d'équipement commun ou la suppression d'un élément d'équipement commun due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, donnera lieu à une décision en assemblée générale aux conditions de majorité fixées par la loi en vigueur et ses textes subséquents.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

6°/ JARDINS POTAGERS

Il sera réalisé six espaces destinés à la mise en place de jardins potagers.

Trois espaces sont d'ores et déjà affectés aux occupants du bâtiment A et trois espaces sont affectés aux occupants du bâtiment B.

Un potager sera affecté à l'usage de tous les propriétaires d'un niveau du bâtiment A.

Un potager sera affecté à l'usage de tous les propriétaires d'un niveau du bâtiment B.

Les règles d'affectation et d'utilisation desdits potagers seront établies lors d'une assemblée générale des copropriétaires, le vote s'exprimant par bâtiment..

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur bâtiment et l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

2°/ - Les copropriétaires et occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

<p>ELEMENTS ET METHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES ET DES REPARTITIONS DES CHARGES (ARTICLE 76 DE LA LOI S.R.U. DU 13 DECEMBRE 2000 COMPLETANT L'ARTICLE 10 DE LA LOI DU 10.07.1965)</p>

<p>1. GENERALITES</p>

Loi SRU — Alinéa complémentaire à l'article 10 du 10 juillet 1965

« Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges »

1.1. Définitions

1.1.1. Quotes-parts de parties communes

Article 5 de la loi du 10 juillet 1965 : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

1.1.2. Quotes-parts de charges

Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

Article 10 alinéa I de la loi du 10 juillet 1965: « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes

Article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 « Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »

« Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. »

1.2. Généralités : surface pondérée

Les calculs de quotes-parts sont établis à partir du calcul de la surface pondérée de chaque lot.

La surface pondérée d'un lot se calcule en multipliant sa surface réelle (m2) par un coefficient dépendant de sa nature ou de sa destination (habitation, parking, terrasse, etc.), de son emplacement (étage, ensoleillement) et éventuellement en fonction des hauteurs de plafonds si elles ne sont pas uniformes dans la copropriété.

1.3. Surfaces utilisées pour les calculs

Les surfaces prises en compte dans les calculs des quotes-parts de parties communes et charges sont issues:

- *Pour les appartements (surfaces des pièces, terrasses, et jardins privatifs) : des plans de vente de « juin 2013 » fournies le 2/7/14 par le cabinet GARCIA-DIAZ.*
- *Pour les lots de stationnements: des fichiers numériques (DWG Autocad) des plans du sous- sol le cabinet GARCIA-DIAZ le 30/06/14.*

2. NOTE DE CALCUL

2.1. Désignation

Le présent Etat Descriptif de Division porte sur la copropriété « AMOUR » sise à MONTPELLIER (34000), avenue Villeneuve d'Angoulême, sur les parcelles cadastrées Section EN n°505, 532, 534, 535 et 545. La résidence est constituée de 2 bâtiment collectifs A et B de respectivement 32 et 26 logements desservis par 2 cages A et B, édifiés au-dessus d'un niveau de garages en sous-sol.

2.2. Définition des parties communes générales et spéciales

Du fait qu'il y a des jardins privatifs, il y a lieu de distinguer les parties communes spéciales de bâtiments des parties communes générales.

2.2.1. Parties communes spéciales cages sous-sol et circulations

La résidence est constituée d'un sous-sol sur lequel sont édifiés deux bâtiments. Ce sous-sol possède des cages d'escaliers de secours indépendantes avec entrées / sorties directement sur l'extérieur.

Les parties communes spéciales de sous-sols et circulations comprennent les circulations en sous- sols, les cages d'escaliers « de secours » du sous-sol et les rampes d'accès véhicules.

Ces parties communes sont représentées par une teinte gris clair dans les plans annexés à l'EDD. 2.2.2. Parties communes spéciales « Bâtiment A » et « Bâtiment B »

Des parties communes spéciales bâtiments A et bâtiments B sont définies pour chaque bâtiment : elles prennent en compte les éléments communs de chaque bâtiment (le clos et le couvert, les escaliers et circulations vers les appartements, les halls d'entrée).

Les parties communes spéciales de bâtiment A sont représentées par une teinte vert clair dans les plans annexés à l'EDD.

Les parties communes spéciales de bâtiment B sont représentées par une teinte bleu clair dans les plans annexés à l'EDD.

2.2.3. Parties communes spéciales circulations celliers

Les 9 celliers situés dans le bâtiment A sont accessibles de l'extérieur par des circulations indépendantes. Des parties communes spéciales de circulations sont définies pour l'administration et la gestion de ces parties communes.

Les parties communes spéciales de de circulations celliers sont représentées par une teinte rose dans les plans annexés à l'EDD.

2.2.4. Parties communes générales

Les parties communes générales comprennent toutes les autres parties communes non encore citées, à savoir :

- Les espaces verts extérieurs,
- Les circulations véhicules, piétonnes et accès extérieurs,
- Les locaux techniques chaufferie et fibre optique,
- L'emplacement ordures ménagères situé à l'entrée de la résidence.

Les parties communes générales sont représentées par une teinte jaune clair dans les plans annexés à l'EDD.

2.3. Coefficients de pondération appliqués pour la copropriété

Les coefficients de pondération appliqués sont les suivants

- Lots d'habitation : coefficient 1.00.
- Terrasses : 0.25
- Celliers : 0.40
- Emplacements de stationnement en sous-sols : 0.35
- Emplacements de stationnement double en longueur : moins-value de 40% pour la partie dépendante
- Jardins en pleine terre privatifs (exposition sud) : 0.05

Un coefficient de situation est appliqué pour les lots d'habitation

-pondération appliquée par niveau (appartements avec ascenseur) : un coefficient est appliqué en fonction de l'étage du lot :

Niveau 0	0.90
Niveau 1	0.95
Niveau 2	1.00

-Pondération appliquée par rapport à l'exposition :

Les appartements exposés au Sud ont une majoration de 3%.
 Les appartements exposés au Nord ont une minoration de -3%
 Les appartements exposés à l'Ouest ont une majoration de 1%.
 Les appartements exposés à l'Est ont une minoration de -1%.
 Les appartements bénéficiant d'une double exposition ont un coefficient moyenné.

2.4. Charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes

2.4.1. Charges générales

Leur répartition est proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot ; elles sont donc réparties au prorata des quotes-parts de parties communes générales.

2.4.2. Charges spéciales de cages sous-sols et circulations

Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales de cages sous-sols et circulations.

Elles comprennent l'entretien du clos et du couvert du parking sous-sol, les cages d'escaliers de secours, les circulations et rampe d'accès.

Elles comprennent de plus l'entretien des revêtements de sols des sous-sols, des cages d'escaliers de secours, des halls d'entrée, de la rampe d'accès, des éclairages, etc.

2.4.3. Charges spéciales bâtiment A et bâtiment B

Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales de bâtiment A et bâtiment B. Les jardins privatifs ne sont pas comptabilisés dans le calcul de ces charges. Les celliers ne participent pas aux charges du bâtiment A du fait qu'ils ont des charges spécifiques.

2.4.4. Charges spéciales circulations celliers

Elles sont calculées au prorata des quotes-parts de parties communes spéciales de circulations celliers.

2.5. Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

2.5.1. Charges VMC A et B

Ces charges sont calculées au prorata des superficies habitables (non pondérées) des appartements des cages A et B des bâtiments respectifs. Les superficies des terrasses ne sont pas prises en compte dans le calcul.

2.5.2. Charges d'ascenseurs A et B

Les charges d'ascenseur sont calculées en fonction de l'utilité que cet élément présente à l'égard de chaque lot.

Les lots d'appartement participent à l'entretien des ascenseurs « A » ou « B » sur lequel ils sont affectés, sauf les sous-sols qui participent pour moitié à chaque ascenseur. Pour les garages en sous-sols, un coefficient de fréquentation de 0.4 contre 1.0 aux appartements est appliqué.

Du fait que les garages en sous-sols peuvent prendre les 2 ascenseurs, leur coefficient est donc partagé en 2, soit 0.20 pour chaque ascenseur.

D'autre part, du fait qu'il n'y a aucun local commun (technique ou vélos) dans les sous-sols, les appartements du RDC ne participent pas aux charges d'ascenseurs.

Les coefficients de répartition sont donc les suivants

NIVEAU	COEFFICIENT	ASCENSEUR
R-1	0.20	A et B
RDC	0.00	
R+1	1.00	A ou B
R+2	1.17	A ou B

2.5.3. Charges d'Antenne / Fibre Optique 1 et 2

Celles-ci sont réparties, à l'unité de lot d'appartement pour chaque bâtiment A et B

2.5.4. Charges d'équipements sous-sol : portail, désenfumage et éclairage sous-sol

L'entretien des équipements communs du sous-sol (portail, éléments de désenfumage, bacs à sable, ainsi que l'éclairage) est à la charge des places de parking privatives situées en sous-sol, soient 64 places, réparties à l'unité.

2.5.5. Charges portail extérieur

Les charges d'entretien du portail extérieur coulissant de la résidence sont réparties à l'unité au prorata du nombre de places total de la résidence, soient 64 places.

./.

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division établi par le cabinet de géomètres experts BILICKI DHOMBRES ET OSMO, géomètres experts à MONTPELLIER 134 rue de Fontcaude annexé aux présentes après mention.

SECTION I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1° - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier en fonction des tantièmes attribués à chaque lot. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative et s'il en existe :

I. - a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble immobilier, les frais d'entretien et de réfection des réseaux de distribution d'énergie quelle qu'elle soit, des réseaux d'égout et d'assainissement, à l'exclusion des raccordements et canalisations particulières à chacun des bâtiments.

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

c) Les frais d'entretien et de réfection des voies d'accès, des passages, allées et dégagements de circulation.

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

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du conseil syndical et du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

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

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier.

2°/ -REPARTITION

Les charges communes générales ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leur quote-part dans les tantièmes de charges générales.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants-droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part Générale en 10.000èmes
1	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	192/10 000
2	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	223/10 000
3	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	82/10 000
4	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	85/10 000
5	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	131/10 000
6	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	131/10 000
7	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	131/10 000
8	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	307/10 000
9	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	123/10 000
10	A	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	80/10 000
11	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	206/10 000
12	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	126/10 000
13	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	126/10 000
14	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	254/10 000
15	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	255/10 000
16	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	128/10 000
17	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	128/10 000
18	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	208/10 000
19	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	80/10 000
20	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	202/10 000
21	A	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	195/10 000
22	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	209/10 000

23	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	128/10 000
24	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	128/10 000
25	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	258/10 000
26	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	259/10 000
27	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	130/10 000
28	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	130/10 000
29	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	211/10 000
30	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	81/10 000
31	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	205/10 000
32	A	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	198/10 000
33	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	125/10 000
34	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	134/10 000
35	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	184/10 000
36	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	125/10 000
37	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	80/10 000
38	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	191/10 000
39	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	192/10 000
40	B	Rez-de-Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	81/10 000
41	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	82/10 000
42	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	194/10 000
43	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	195/10 000
44	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	82/10 000
45	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	127/10 000
46	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	127/10 000
47	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	136/10 000
48	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	187/10 000
49	B	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	183/10 000
50	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	83/10 000
51	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	197/10 000
52	B	Deuxième	Appartement et jouissance	198/10 000

		étage	d'une terrasse	
53	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	83/10 000
54	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	129/10 000
55	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	129/10 000
56	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	138/10 000
57	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	190/10 000
58	B	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	186/10 000
59	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	5/10 000
60	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	3/10 000
61	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	3/10 000
62	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
63	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
64	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	5/10 000
65	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
66	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
67	A	Rez-de-Chaussée	Cellier	4/10 000
68	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	28/10 000
69	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
70	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
71	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
72	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
73	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
74	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
75	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
76	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
77	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
78	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
79	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
80	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	16/10 000
81	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000

82	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
83	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
84	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
85	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	15/10 000
86	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
87	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
88	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
89	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
90	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
91	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
92	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	15/10 000
93	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	17/10 000
94	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
95	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
96	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
97	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
98	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
99	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
100	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
101	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	17/10 000
102	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
103	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
104	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
105	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
106	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
107	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	17/10 000
108	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	15/10 000
109	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
110	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
111	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement	13/10 000

			couverte	
112	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
113	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	16/10 000
114	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
115	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	14/10 000
116	AB	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	16/10 000
117	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	21/10 000
118	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	21/10 000
119	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	21/10 000
120	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	21/10 000
121	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	22/10 000
122	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	17/10 000
123	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
124	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
125	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	13/10 000
126	A-B	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	28/10 000
TOTAL				10.000/10.000

A – CHARGES AFFERENTES A CHAQUE BATIMENT

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes à chaque bâtiment comprennent notamment et s'il en existe :

a) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des canalisations, gaines, conduites, branchements, constituent des charges communes spéciales à chaque bâtiment telles qu'elles sont définies ci-dessus.

b) Les frais de ravalement des façades, de nettoyage, de peinture des extérieurs, des fenêtres, de leurs fermetures et, s'il en existe, des garde-corps, balustrades et appuis extérieures de chaque lot privatif.

c) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des entrées, dégagements et locaux communs de chaque bâtiment.

d) Les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment tels que les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment. La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment d'électricité, d'eau etc...Les primes d'assurances particulières s'il y a lieu. Et généralement les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments.

2°/ -REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties bâtiment par bâtiment entre les copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier, au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots dans chaque bâtiment.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants-droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

Les charges relatives au Batiment A sont identifiées en teinte verte sur le plan annexé aux présentes, et les charges relatives au Bâtiment B en teinte bleue sur ledit plan.

TABLEAU RECAPITULATIF CHARGES BATIMENT A
Seuls sont concernés les lots numéros 01 à 32

N° du Lot	Niveau	Nature	Batiment A
1	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	364/10.000
2	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	387/10.000
3	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	149/10.000
4	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	155/10.000
5	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	239/10.000
6	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	240/10.000
7	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	239/10.000
8	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse et d'un jardin	546/10.000
9	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	233/10.000
10	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	152/10.000
11	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	391/10.000
12	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	238/10.000
13	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	238/10.000
14	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	482/10.000
15	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	484/10.000
16	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	243/10000
17	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	244/10000
18	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	395/10.000

19	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	151/10.000
20	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	384/10.000
21	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	370/10.000
22	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	397/10.000
23	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	242/10.000
24	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	242/10.000
25	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	490/10.000
26	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	492/10.000
27	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	247/10.000
28	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	247/10.000
29	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	401/10.000
30	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	153/10.000
31	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	389/10.000
32	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse	376/10.000
			10.000/10.000

TABLEAU RECAPITULATIF CHARGES BATIMENT B
Seuls sont concernés les lots numéros 33 à 58

33	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	334/10.000
34	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	356/10.000
35	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	491/10.000
36	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	332/10.000
37	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse	213/10.000

38	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse		508/10.000
39	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse		510/10.000
40	Rez-de- Chaussée	Appartement et jouissance d'une terrasse		215/10.000
41	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		217/10.000
42	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		517/10.000
43	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		518/10.000
44	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		218/10.000
45	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		338/10.000
46	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		339/10.000
47	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		361/10.000
48	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		498/10.000
49	Premier étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		488/10.000
50	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		220/10.000
51	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		525/10.000
52	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		526/10.000
53	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		222/10.000
54	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		343/10.000
55	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		344/10.000
56	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		367/10.000
57	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		505/10.000
58	Deuxième étage	Appartement et jouissance d'une terrasse		495/10.000
TOTAL				10.000/10.000

Les lots numéros 59 à 126 ne sont pas affectés de charges spéciales Bâtiment A ou Bâtiment B.

B - CHARGES SPECIALES ENTRAINEES PAR LES SERVICES COLLECTIFS ET LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN (la cage d'ascenseur la VMC, l'Antenne, le Portail du sous sol et le Portail extérieur.)

Pour la cage d'ascenseur :

Définition

Les charges à ce titre comprennent, pour chaque ascenseur :

- a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.
- b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.
- c) le coût du contrôle technique périodique.
- d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

II - Pour l'ascenseur :

- a) les frais de fonctionnement,
- b) le coût du contrôle technique,
- c) le coût de la mise en conformité,
- d) la mise en place d'un dispositif de sécurité,
- e) le coût de l'assurance.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

2° - REPARTITION

Il est établi ci-après un compte particulier par bâtiment des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires du bâtiment intéressé. Etant observé que la répartition des charges est faite suivant le critère de l'utilité et suivant le tableau récapitulatif ci-dessous.

II VENTILATION MÉCANIQUE CONTROLÉE (VMC)

Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement des équipements de la ventilation mécanique (VMC), ainsi que les frais de fonctionnement des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés par bâtiment selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges (quotes-parts de charges spéciales ci-après, exprimées en tantièmes et suivant le tableau récapitulatif ci-dessous.

III Pour l'Antenne collective

Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'antenne collective de télévision (ou de tout système de fourniture de ce service), ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots concernés par bâtiment, selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges (quotes-parts de charges spéciales) ci-annexé, exprimées

- en trente deuxièmes pour le bâtiment A
- En vingt sixièmes pour le bâtiment B

Et suivant le tableau récapitulatif ci-dessous.

IV PORTAILS D'ENTREE DE LA RESIDENCE ET DU SOUS-SOL

Définition

Les charges à ce titre comprennent l'entretien, les réparations et même le remplacement du portail pour l'accès aux places de stationnement du sous-sol, et du portail extérieur, ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les équipements, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'équipement.

Répartition

Les charges du portail d'entrée de la résidence et du portail du sous-sol, ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots privatifs du ou des sous-sol(s), selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges exprimées en soixante quatrièmes

TABLEAU RECAPITULATIF CHARGES SPECIALES D'EQUIPEMENT
VMC, ASCENSEUR, ANTENNE, PORTAILS

N°du Lot	Nature	Quote-parts Spéciales d'équipement							
		VMC A /10 000	VMC B /10 000	ASC A /10 000	ASC B /10 000	ANT A /32	ANT B /26	Portail Ssol /64	Portail Ext /64
01	Appartement	361				1			
02	Appartement	364				1			
03	Appartement	146				1			
04	Appartement	153				1			
05	Appartement	239				1			

06	Appartement	239				1			
07	Appartement	239				1			
08	Appartement	542				1			
09	Appartement	232				1			
10	Appartement	143				1			
11	Appartement	399		473		1			
12	Appartement	238		289		1			
13	Appartement	238		289		1			
14	Appartement	491		584		1			
15	Appartement	498		587		1			
16	Appartement	243		294		1			
17	Appartement	243		295		1			
18	Appartement	405		478		1			
19	Appartement	149		183		1			
20	Appartement	369		465		1			
21	Appartement	367		448		1			
22	Appartement	406		563		1			
23	Appartement	242		343		1			
24	Appartement	242		343		1			
25	Appartement	500		694		1			
26	Appartement	506		698		1			
27	Appartement	247		350		1			
28	Appartement	247		350		1			
29	Appartement	412		568		1			
30	Appartement	151		217		1			
31	Appartement	375		552		1			
32	Appartement	374		533		1			
33	Appartement		332				1		
34	Appartement		358				1		
	Appartement		485				1		

35									
36	Appartement		329				1		
37	Appartement		212				1		
38	Appartement		508				1		
39	Appartement		509				1		
40	Appartement		214				1		
41	Appartement		216		267		1		
42	Appartement		516		637		1		
43	Appartement		518		639		1		
44	Appartement		217		269		1		
45	Appartement		337		417		1		
46	Appartement		337		418		1		
47	Appartement		364		445		1		
48	Appartement		494		614		1		
49	Appartement		497		601		1		
50	Appartement		220		317		1		
51	Appartement		525		756		1		
52	Appartement		527		758		1		
53	Appartement		221		319		1		
54	Appartement		343		494		1		
55	Appartement		343		496		1		
56	Appartement		370		528		1		
57	Appartement		502		728		1		
58	Appartement		506		714		1		
59	Cellier								
60	Cellier								
61	Cellier								
62	Cellier								
63	Cellier								
64	Cellier								

65	Cellier								
66	Cellier								
67	Cellier								
68	Stationnement			13	18			1	1
69	Stationnement			6	8			1	1
70	Stationnement			6	8			1	1
71	Stationnement			6	8			1	1
72	Stationnement			6	9			1	1
73	Stationnement			6	9			1	1
74	Stationnement			6	9			1	1
75	Stationnement			6	9			1	1
76	Stationnement			6	9			1	1
77	Stationnement			6	9			1	1
78	Stationnement			6	9			1	1
79	Stationnement			6	9			1	1
80	Stationnement			7	10			1	1
81	Stationnement			6	9			1	1
82	Stationnement			6	9			1	1
83	Stationnement			6	9			1	1
84	Stationnement			6	9			1	1
85	Stationnement			7	10			1	1
86	Stationnement			6	9			1	1
87	Stationnement			6	9			1	1
88	Stationnement			6	9			1	1
89	Stationnement			6	9			1	1
90	Stationnement			6	9			1	1
91	Stationnement			6	9			1	1
92	Stationnement			7	10			1	1
93	Stationnement			8	11			1	1
	Stationnement			7	9			1	1

94									
95	Stationnement			6	9			1	1
96	Stationnement			6	9			1	1
97	Stationnement			6	9			1	1
98	Stationnement			6	9			1	1
99	Stationnement			6	9			1	1
100	Stationnement			6	9			1	1
101	Stationnement			8	11			1	1
102	Stationnement			6	9			1	1
103	Stationnement			6	9			1	1
104	Stationnement			6	9			1	1
105	Stationnement			6	9			1	1
106	Stationnement			7	9			1	1
107	Stationnement			8	11			1	1
108	Stationnement			7	10			1	1
109	Stationnement			6	9			1	1
110	Stationnement			6	9			1	1
111	Stationnement			6	9			1	1
112	Stationnement			6	9			1	1
113	Stationnement			7	10			1	1
114	Stationnement			6	9			1	1
115	Stationnement			6	9			1	1
116	Stationnement			7	11			1	1
117	Stationnement			10	14			2	2
118	Stationnement			10	14			2	2
119	Stationnement			10	14			2	2
120	Stationnement			10	14			2	2
121	Stationnement			10	14			2	2
122	Stationnement			8	11			1	1
123	Stationnement			6	8			1	1

124	Stationnement			6	8			1	1
125	Stationnement			6	8			1	1
126	Stationnement			113	118			1	1
		VMC A /10 000	VMC B /10 000	ASC A /10 000	ASC B /10 000	ANT A /32	ANT B /26	Portail Ssol /64	Portail Ext /64

C - CHARGES SPECIALES des cages de sous-sols et circulation.(seuls sont concernés les lots 68 à 126).

1° - DEFINITION

Les charges à ce titre comprennent l'entretien du clos et du couvert du parking sous-sol, les cages d'escaliers de secours, les circulations et rampe d'accès.

Elles comprennent de plus et notamment, l'entretien des revêtements de sols des sous-sols, des cages d'escaliers de secours, des halls d'entrée, de la rampe d'accès, des éclairages.

Ces parties communes spéciales sont identifiés en teinte grise sur les plans ci-annexés.

2° - REPARTITION

Les charges spéciales des cages de sous-sols et circulation dans les celliers de la résidence ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots privatifs 68 à 126 selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, exprimées en dix millièmes.

N° du Lot	Niveau	Nature	Cage Ssol et circulation 10.000èmes
68	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	320/10.000
69	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	147/10.000
70	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	147/10.000
71	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	147/10.000
72	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
73	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
74	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
75	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
76	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000

77	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10000
78	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
79	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
80	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	184/10.000
81	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	156/10.000
82	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	156/10.000
83	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	156/10.000
84	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	156/10.000
85	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	173/10.000
86	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
87	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
88	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
89	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
90	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
91	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
92	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	170/10.000
93	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	193/10.000
94	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	165/10000
95	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
96	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
97	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
98	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
99	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
100	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000

101	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	198/10000
102	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
103	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
104	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
105	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
106	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	165/10000
107	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	193/10.000
108	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	170/10.000
109	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
110	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
111	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
112	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
113	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	181/10.000
114	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	149/10.000
115	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	156/10.000
116	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	186/10.000
117	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	239/10.000
118	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	239/10.000
119	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	239/10.000
120	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	239/10.000
121	Sous-Sol	Place de stationnement couverte double longueur	250/10.000
122	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	193/10.000
123	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	147/10.000
124	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	147/10.000

125	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	147/10.000
126	Sous-Sol	Place de stationnement couverte	320/10.000
		TOTAL	10.000/10.000

D -CHARGES SPECIALES des circulations celliers (seuls sont concernés les lots numéro 59 à 67)

1° - DEFINITION

L'accès aux celliers s'effectue uniquement par le sous sol, les charges à ce titre comprennent le clos et le couvert du parking sous-sol, les cages d'escaliers de secours, les circulations et rampe d'accès.

Elles comprennent de plus et notamment, l'entretien des revêtements de sols des sous-sols, des cages d'escaliers de secours, des halls d'entrée, de la rampe d'accès, des éclairages

Ces parties communes spéciales sont identifiés en teinte rose sur les plans ci-annexés.

2° - REPARTITION

Les charges spéciales des circulations celliers de la résidence ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots privatifs 59 à 67 selon les proportions indiquées au tableau de répartition de ces charges, exprimées en dix millièmes.

TABLEAU RECAPITULATIF charges spéciales cage sous sol et circulation / circulation celliers
Seuls sont concernés les lots numéros 59 à 126

N° du Lot	Niveau	Nature	Circulations Celliers 10.000èmes
59	Rez-de- Chaussée	Cellier	1.302/10.000
60	Rez-de- Chaussée	Cellier	893/10.000
61	Rez-de- Chaussée	Cellier	893/10.000
62	Rez-de- Chaussée	Cellier	1.147/10.000
63	Rez-de- Chaussée	Cellier	1.147/10.000
64	Rez-de- Chaussée	Cellier	1.221/10.000
65	Rez-de- Chaussée	Cellier	1.081/10.000
66	Rez-de- Chaussée	Cellier	1.158/10.000
67	Rez-de- Chaussée	Cellier	1.158/10.000
	TOTAL		10.000 /10.000

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

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

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

a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.

b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.

d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

e) Des avances exigibles.

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

a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.

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

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

a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.

b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.

c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible 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.

1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

2° -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3° -MUTATION ENTRE VIFS

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

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II.-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° du présent II, 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 syndic. 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 avenu aux torts de l'acquéreur. »

4°/ -MUTATION PAR DECES

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

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

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

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

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

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

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

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

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

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

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

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

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

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

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

1°/ - Au syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction,

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

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

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

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

Le copropriétaire devra avertir le président de l'association syndicale secondaire dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**IMMEUBLE** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé .

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

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

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'**IMMEUBLE** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

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

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

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

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

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

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

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

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

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

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

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

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

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 Mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

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

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

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

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

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

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

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

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

4°/ - DECISIONS

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

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

A - Décisions Ordinaires

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

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

B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

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

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

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

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

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

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

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

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.

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

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

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

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

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

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

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

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

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

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

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

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

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

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

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

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

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

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**IMMEUBLE**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

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

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

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

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

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

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

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

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

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

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

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

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

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

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

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndic peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndic que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndic des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndic de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

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

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

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

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

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

Chaque syndicat secondaire devra s'assurer pour les mêmes risques relativement à son bâtiment.

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

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

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

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

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

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

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

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

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

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

CONDITIONS PARTICULIERES

Tout acquéreur de lot dans la copropriété faisant l'objet des présentes est informé :

Que le Promoteur NGP 4 s'est engagé à réhausser de deux rangs de parpaings (soit une hauteur de 40 cm) le mur de cloture entre les parcelles cadastrées EN 324 et EN 534 dès le début de la construction du gros œuvre de l'ensemble immobilier objet des présentes.

Que le promoteur NGP 4 s'est engagé à planter un pin parasol (de 30 centimètres de diamètre soit un sujet de 5 à 6 m de haut) à l'angle Nord Est de la Parcelle EN 324 dès le début de la construction du gros œuvre.

DOMICILE – FORMALITES POUVOIRS

DOMICILE

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER PREMIER, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

POUVOIRS DONNES A LA SOCIETE DENOMMEE NGP4

En contrepartie des obligations contractées par la société dénommée **NGP4** et afin de lui donner les moyens de tenir ces engagements, cette dernière conservera la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, et, d'une manière générale, vis-à-vis des tiers.

Les copropriétaires ne pourront en aucune manière s'immiscer dans les travaux de construction des bâtiments, et, éventuellement d'infrastructures et éléments d'équipements non achevés et non livrés.

En conséquence, ladite société aura seule qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux, que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Elle conservera en place tout le dispositif publicitaire nécessaire à la commercialisation des lots, et ce jusqu'à la vente du dernier lot, le tout sans indemnité.

Elle pourra également laisser en place un bureau de vente ainsi qu'un appartement témoin, et tous panneaux publicitaires.

Les copropriétaires confèrent à ladite société d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes, et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour satisfaire aux obligations imposées par les permis de construire l'ensemble immobilier et ses modificatifs éventuels,
- pour assurer la desserte de cet ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Plus généralement, les copropriétaires investissent la société comparante, durant la période de construction et jusqu'au dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux, de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droit de passage, de terrains et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté, soit à sa desserte.

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

A CET EFFET, tous pouvoirs sont d'ores et déjà donnés à la société dénommée **NGP4** pour déposer tous permis de construire modificatifs, demander toutes autorisations administratives utiles et procéder à tous travaux et aménagements nécessaires à la libre circulation des voiries permettant l'accès à toutes les parties de l'ensemble immobilier et procéder à l'établissement de tous règlements de copropriété modificatifs, sous réserve toutefois que les modifications apportées n'entraînent pas de restrictions dans les conditions de jouissance des lots ci-dessous désignés.

La société sus-nommée pourra modifier les locaux en ce qui concerne les cloisonnements intérieurs, et diviser et regrouper les lots librement, même si ces divisions ou regroupements ont pour conséquence d'augmenter ou de diminuer sensiblement le nombre d'appartements et de locaux.

Elle pourra également modifier l'implantation et la configuration des emplacements de stationnements, et apporter aux plans des changements que l'architecte jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation des lieux, soit encore pour d'autres raisons techniques.

La société se réserve également la faculté d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour des raisons techniques. Ces changements pourront notamment provenir soit de nécessités économiques (absence sur le marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraisons incompatibles avec l'avancement normal des travaux, etc ...), soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné, etc.... et les nouveaux matériaux devront être de qualité égale à ceux qu'ils remplacent.

Les marques ou natures de matériaux indiqués sont à considérer comme précisant la qualité des prestations. Elles pourraient être remplacées aux choix de la société dénommée **NGP4** pour des fournitures similaires de qualités équivalentes.

Dans le cas où la configuration de certains appartements changerait et où il serait procédé à la division ou au regroupement de certains appartements (et sans préjudicier des autorisations nécessaires dans ce cas) les charges relatives à la nouvelle configuration seront adaptées sur le mode de répartition utilisé au tableau figurant dans le présent règlement de copropriété, à la diligence du syndic après la livraison des parties communes, et à celle du constructeur avant cette date.

En tout état de cause, le modificatif à l'état descriptif de division devra être au préalable établi par le géomètre chargé de l'opération.

En cas de regroupement de certains lots lui appartenant, la société dénommée **NGP4** aura la faculté d'incorporer le palier principal ou la partie de coursive dans les parties privatives, à condition que ce palier ou cette partie de coursive ne desserve aucun autre lot ou partie commune, à charge par elle de supporter le coût des modifications techniques qui pourront être nécessaires. Il en sera de même lorsqu'un lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à l'extrémité d'un couloir ou d'une coursive.

Ces changements seront portés à la connaissance des copropriétaires, soit individuellement, soit à la première assemblée.

Le syndicat ne sera pas compétent en ce qui concerne la construction et la réalisation des parties communes. En conséquence, les copropriétaires ne pourront en aucune manière s'immiscer dans les travaux de construction des bâtiments, infrastructures et éléments d'équipement non achevés et non livrés, pour la réalisation desquels le constructeur conservera seul, jusqu'à l'achèvement complet des travaux et leur mise à la disposition des copropriétaires, la qualité de maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés.

Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au représentant de la société dénommée en tête des présentes, ès-qualités, dans l'intérêt commun des différents copropriétaires et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront en même temps que le délai de contrôle du respect du règlement de construction, c'est-à-dire trois ans après la ou les déclarations d'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier, et de toute manière après la délivrance du certificat de conformité.

Il est expressément convenu que toutes sommes payées à des tiers, en exécution des conventions passées par la société seront supportées par cette dernière.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des textes législatifs ou réglementaires modificatifs et en général conformément à la législation en vigueur si elle s'applique aux copropriétés existantes.

Toute législation d'ordre public qui trouverait à s'appliquer à la présente copropriété entraînera modification automatique des présentes pour prendre en compte celle législation d'ordre public.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

DONT ACTE sur quatre-vingt-cinq pages**Comprenant**

- renvoi approuvé :0
- blanc barré :0
- ligne entière rayée :0
- nombre rayé :0
- mot rayé :0

Paraphes

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

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