

101360110  
GRD/ME/

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,  
LE SIX FÉVRIER**

**A BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Grégory DANDIEU, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Gilles DUTOUR, Cyrille DE RUL, Christophe LACOSTE, Sandrine PAGÈS, Audrey PELLET-LAVEVE et Grégory DANDIEU, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch,**

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

La Société dénommée **SNC BORDEAUX TRIBEQUA**, Société en nom collectif au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 167 quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée au SIREN sous le numéro 829 420 694 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Mademoiselle Marine ECHE, clerc de notaire, domiciliée en cette qualité à BORDEAUX (33000), 34 cours du Maréchal Foch, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Olivier BOKOBZA, aux termes d'une procuration sous seings privés en date du 12 décembre 2018, demeurée ci-annexée **Annexe n°1**.

Monsieur Olivier BOKOBZA, agissant en qualité de Directeur général de la société dénommée BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL, société par actions simplifiée, dont le siège est à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine) 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée au SIREN sous le numéro 441 052 735 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE,

Monsieur Olivier BOKOBZA ayant agi audit acte en sa qualité de Directeur Général de la société dénommée BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL, susdénommée, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes des décisions de l'associé unique en date du 30 avril 2018 dont un extrait des décisions a été déposé au rang des minutes de « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9 rue d'Astorg, suivant acte en date du 26 juillet 2018.

Etant ici précisé que la société dénommée « BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL » est venue aux droits de la société dénommée « BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL » société par actions simplifiée, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine), 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée sous le numéro SIREN 421 291 899 RCS NANTERRE, à la suite de la fusion-absorption en date du 16 mai 2018 devenue définitive en date du 29

juin 2018. L'ensemble des pièces et documents relatifs à la fusion absorption a été déposé au rang des minutes de « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9 rue d'Astorg, en date du 26 juillet 2018.

La société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL agissant elle-même en qualité de gérant de la société SNC BORDEAUX TRIBEQUA, sus dénommée,

Nommée à cette fonction pour une durée non limitée aux termes de l'article 14 des statuts constitutifs de ladite société.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble à construire sur un terrain situé à BORDEAUX (GIRONDE), Rue d'Armagnac, ZAC St Jean - Belcier îlot 8.3.A.

Un exemplaire dudit état descriptif de division et règlement de copropriété rédigé par la société GEXPERTISE CONSEIL, Géomètres experts, située à SEVRES (92310), 6 Rue de Wolfenbuttel, accompagné de ses annexes savoir plans, est demeuré ci-annexé **Annexe n°2 Annexe n°3**.

## SOMMAIRE

### PARTIE PRELIMINAIRE

#### PREMIERE PARTIE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

#### DEUXIEME PARTIE REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### **TITRE I OBJET DU REGLEMENT - PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES**

Chapitre I - Objet du règlement de copropriété

Chapitre II - Parties privatives et parties communes

#### **TITRE II DESTINATION DE L'IMMEUBLE USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

Chapitre I - Destination de l'immeuble

Chapitre II - Usage des parties privatives

Chapitre III - Usages des « Parties Communes Générales et Spéciales »

#### **TITRE III ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES**

Chapitre I - Charges communes générales

Chapitre II - Charges communes spéciales

#### **TITRE IV MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS RÉELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES**

Chapitre I - Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

Chapitre II - Mutation de propriété

Section 1 COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Section 2 LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES

Section 3 NOTIFICATION DES MUTATIONS ÉLECTION DE DOMICILE

Section 4

Chapitre III - Locations

Chapitre IV - Constitution de droits réels

#### **TITRE V ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

Chapitre I - Syndicat

Chapitre II - Assemblées générales de copropriétaires

Section 1 époque des réunions

Section 2 PERSONNES HABILITÉES A CONVOQUER  
L'ASSEMBLÉE - CONTENU DES CONVOCATIONS  
DOCUMENTS ANNEXES

Section 3 TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Section 4 VOIX - MAJORITÉ

Chapitre III - Conseil Syndical

Section 1 COMPOSITION

Section 2 ORGANISATION

Section 3 ATTRIBUTIONS

Section 4 DÉLIBÉRATIONS

Chapitre IV - Syndic

Section 1 NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATION

Section 2 ATTRIBUTIONS

Section 3

Chapitre V - Paiement des charges – Provisions – Recouvrement des  
créances du syndicat

Chapitre VI - Copropriété en difficultés

Chapitre VII - Assurances

Chapitre VIII - Dispositions Communes

#### ***TITRE VI DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES***

Chapitre I - Modification du Règlement de Copropriété

Chapitre II - Actes d'Acquisition et de Disposition

Section 1 ACTES D'ACQUISITION

Section 2 ACTES DE DISPOSITION

Chapitre III - Transformation – Amélioration – Addition - Surélévation

Chapitre IV – Reconstruction

### PARTIE PRELIMINAIRE

La société SNC BORDEAUX TRIBEQUA établit de la manière ci-après, le règlement de copropriété contenant état descriptif de division de l'ensemble immobilier ci-après désigné.

#### Article 1 - Désignation de l'ensemble immobilier

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier à usage d'habitation dénommé « **TRIBEQUA L2-L4** » à édifier sur un terrain sis à **BORDEAUX (Gironde)**, rue d'Armagnac, ZAC St Jean – Belcier ilot 8.3A, cadastré savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BZ	188	200 boulevard Albert 1er	00 ha 00 a 49 ca
BZ	190	200 boulevard Albert 1er	00 ha 00 a 72 ca
BZ	192	200 boulevard Albert 1er	00 ha 02 a 37 ca
BZ	194	200 boulevard Albert 1er	00 ha 07 a 72 ca
BZ	196	200 boulevard Albert 1er	00 ha 38 a 32 ca

Total surface : 00 ha 49 a 62 ca

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hervé BIZOT, notaire à PARIS le 18 décembre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2.

L'ensemble immobilier objet des présentes s'inscrit dans le volume 11 de l'Etat Descriptif de Division en Volumes sis sur la parcelle ci-dessus.

Le volume numéro ONZE (11) est défini comme suit :

Un volume à usage de logements (L2-L4) du rez-de-chaussée au neuvième étage sous toiture-terrasse, fractionné pour sa description en 23 parties définies comme suit :

#### **Fraction "a"**

De l'altitude inférieure -1.08 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du Sous-sol à cet endroit moins 3.00m.

A l'altitude supérieure 5.84 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

Pour une surface de base de 6 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

#### **Fraction "b"**

De l'altitude inférieure -1.08 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du Sous-sol à cet endroit moins 3.00m.

A l'altitude supérieure 5.53 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

Pour une surface de base de 5 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

#### **Fraction "c"**

De l'altitude inférieure 5.77 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

A l'altitude supérieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

Pour une surface de base de 188 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

#### **Fraction "d"**

De l'altitude inférieure 5.71 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

A l'altitude supérieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

Pour une surface de base de 32 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "e"**

De l'altitude inférieure 5.58 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

A l'altitude supérieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

Pour une surface de base de 32 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "f"**

De l'altitude inférieure 5.53 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

A l'altitude supérieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

Pour une surface de base de 9 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "g"**

De l'altitude inférieure 5.53 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

A l'altitude supérieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

Pour une surface de base de 79 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "h"**

De l'altitude inférieure 5.84 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Bas à cet endroit .

A l'altitude supérieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

Pour une surface de base de 133 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "i"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.58 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 71 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "j"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.45 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 63 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "k"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 250 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "l"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.58 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 45 m<sup>2</sup>  
Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "m"**

De l'altitude inférieure 7.88 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du RDC Haut à cet endroit .

A l'altitude supérieure 10.45 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

Pour une surface de base de 54 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "n"**

De l'altitude inférieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.71 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 568 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "o"**

De l'altitude inférieure 10.45 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 190 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "p"**

De l'altitude inférieure 10.58 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 295 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "q"**

De l'altitude inférieure 10.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.45 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 19 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "r"**

De l'altitude inférieure 10.58 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+1 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 13.48 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

Pour une surface de base de 1 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "s"**

De l'altitude inférieure 13.45 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 16.42 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+3 à cet endroit .

Pour une surface de base de 63 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "t"**

De l'altitude inférieure 13.65 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 16.42 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+3 à cet endroit .

Pour une surface de base de 508 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "u"**

De l'altitude inférieure 13.71 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+2 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 16.42 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+3 à cet endroit .

Pour une surface de base de 603 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "v"**

De l'altitude inférieure 16.42 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+3 à cet endroit .

A l'altitude supérieure 19.19 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+4 à cet endroit .

Pour une surface de base de 1174 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Fraction "w"**

De l'altitude inférieure 19.19 NGF, correspondant à la face supérieure de la dalle formant plancher bas du R+4 à cet endroit .

Sans limitation à l'altitude supérieure.

Pour une surface de base de 1174 m<sup>2</sup>

Telle que représentée par une teinte marron clair aux plans ci-annexés

**Etat descriptif de division volumétrique**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé BIZOT notaire à PARIS le 28 décembre 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2.

A ce titre les copropriétaires de l'ensemble immobilier seront membres de plein droit de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) de l'ensemble immobilier dénommée « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER TRIBEQUA A BORDEAUX – ZAC BELCIER LOT 8.3.A ».

L'ensemble immobilier comprendra dans son état futur d'achèvement :

Un bâtiment dénommé aux présentes « **BATIMENT L2** », élevé de 10 étages sur rez-de-chaussée,

Un bâtiment dénommé aux présentes « **BATIMENT L4** », élevé de 10 étages sur rez-de-chaussée,

Le tout tel que cet immeuble, avec le bâtiment et les constructions qui le composent, est figuré au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division et règlement de copropriété.

**Article 2 – Description de l'ouvrage objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété.**

L'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété est composé de, savoir :

Un bâtiment dénommé « Bâtiment L2 », desservi par un escalier L2 et un ascenseur L2, élevé de 10 étages sur rez-de-chaussée comprenant 44 appartements et 36 celliers :

\*Au R+1 :

- 1 studio,
- 3 appartements de 2 pièces,
- 1 appartement de 3 pièces,
- 36 celliers,

\*Au R+2 :

- 3 appartements de 2 pièces,
- 1 appartement de 3 pièces,
- 2 appartements de 4 pièces,

## \*Au R+3 :

- 2 appartements de 2 pièces,
- 3 appartements de 3 pièces,
- 1 appartement de 4 pièces,

## \*Au R+4 :

- 2 appartements de 2 pièces,
- 3 appartements de 3 pièces,
- 1 appartement de 4 pièces,

## \*Au R+5 :

- 2 appartements de 3 pièces,
- 2 appartements de 4 pièces,

## \*Au R+6 :

- 2 appartements de 3 pièces,
- 2 appartements de 4 pièces,

## \*Au R+7 :

- 2 appartements de 3 pièces,
- 2 appartements de 4 pièces,

## \*Au R+8 :

- 2 appartements de 3 pièces,
- 2 appartements de 4 pièces,

## \*Au R+9 / R+10 :

- 2 appartements duplex de 4 pièces,
- 3 appartements duplex de 5 pièces,

Un bâtiment dénommé « Bâtiment L4 », desservi par un escalier L4 et un ascenseur L4, élevé de 10 étages sur rez-de-chaussée comprenant 34 appartements et 26 celliers :

## \*Au R+1 :

- 1 appartement de 2 pièces,
- 3 appartements de 3 pièces,
- 26 celliers,

## \*Au R+2 :

- 1 appartement de 2 pièces,
- 2 appartements de 3 pièces,
- 2 appartements de 4 pièces,

## \*Au R+3 :

- 1 appartement de 2 pièces,
- 2 appartements de 3 pièces,
- 2 appartements de 4 pièces,

## \*Au R+4 :

- 1 appartement de 2 pièces,
- 2 appartements de 3 pièces,
- 2 appartements de 4 pièces,

## \*Au R+5 :

- 1 appartement de 2 pièces,
- 1 appartement de 3 pièces,
- 1 appartement de 5 pièces,

## \*Au R+6 :

- 2 appartements de 3 pièces,
- 1 appartement de 4 pièces,

## \*Au R+7 :

- 1 appartement de 2 pièces,
- 1 appartement de 3 pièces,
- 1 appartement de 5 pièces,

## \*Au R+8 :

- 1 appartement de 2 pièces,
- 1 appartement de 3 pièces,
- 1 appartement de 5 pièces,

## \*Au R+9 / R+10 :

- 1 appartement duplex de 4 pièces,



- 2 appartements duplex de 5 pièces,

### **Article 3 - Plans**

Est demeuré ci-joint et annexé aux présentes un jeu de 24 plans établi par la SELAS GEXPERTISE CONSEIL. – Thierry GAREAU et Eric MALENFER, Géomètres Experts D.P.L.G. situé à SEVRES (Hauts de Seine), 6, rue de Wolfenbüttel, datés « Janvier 2019 », référencés 170864 / 17\_7798 indice C, d'après les plans de l'architecte ECDM (Paris 1<sup>er</sup>), datés Octobre 2018 (phase DCE), savoir :

#### **Bâtiment L2**

- Plan du RDC bas
- Plan du RDC haut
- Plan du R+1
- Plan du R+2
- Plan du R+3
- Plan du R+4
- Plan du R+5
- Plan du R+6
- Plan du R+7
- Plan du R+8
- Plan du R+9
- Plan du R+10

#### **Bâtiment L4**

- Plan du RDC bas
- Plan du RDC haut
- Plan du R+1
- Plan du R+2
- Plan du R+3
- Plan du R+4
- Plan du R+5
- Plan du R+6
- Plan du R+7
- Plan du R+8
- Plan du R+9
- Plan du R+10

**PREMIERE PARTIE****ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION****Article 4**

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en **Cent quarante (140)** lots numérotés :  
 Bâtiment L2 : de **Onze mille un (11001) à Onze mille quatre-vingts (11080)**.  
 Bâtiment L4 : de **Onze mille cent un (11101) à Onze mille cent soixante (11160)**.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux :

- l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de leur propriétaire
- une quote-part indivise des parties communes générales. Cette quote-part est exprimée en / **DIX MILLIÈMES (10 000<sup>èmes</sup>)**.
- une quote-part indivise de parties communes spéciales de bâtiment. Cette quote-part est exprimée en / **DIX MILLIÈMES (10 000<sup>èmes</sup>)**.

Observation étant ici faite que les numéros des lots de logements et de celliers pouvant être contenus dans cette désignation, se réfèrent exclusivement aux numéros de lots portés sur les plans ci annexés, à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes desdits locaux ou au sol desdits emplacements.

**Article 5 – Désignation des lots**

La désignation des lots s'établit comme suit :

**DESIGNATION DES LOTS****BATIMENT L2****Lot numéro onze mille un (11001) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L211, avec terrasse

Et les quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (97 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-dix-sept /dix millièmes (177 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille deux (11002) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT n°L 212, avec terrasse

Et les quarante-huit /dix millièmes (48 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-sept /dix millièmes (87 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trois (11003) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 213, avec terrasse

Et les quatre-vingt-neuf /dix millièmes (89 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quatre (11004) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2,  
ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 214, avec terrasse  
Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) de la propriété du sol et  
des parties communes générales.  
Et les cent vingt-huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) des parties communes  
spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinq (11005) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2,  
ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 215, avec terrasse  
Et les quatre-vingt-deux /dix millièmes (82 /10000 èmes) de la propriété du sol  
et des parties communes générales.  
Et les cent quarante-huit /dix millièmes (148 /10000 èmes) des parties  
communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille six (11006) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2,  
ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 221, avec terrasse  
Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et  
des parties communes générales.  
Et les cent trente-sept /dix millièmes (137 /10000 èmes) des parties  
communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille sept (11007) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2,  
ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 222, avec balcon  
Et les cent /dix millièmes (100 /10000 èmes) de la propriété du sol et des  
parties communes générales.  
Et les cent quatre-vingt-un /dix millièmes (181 /10000 èmes) des parties  
communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille huit (11008) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 223, avec balcon  
Et les cent quarante-deux /dix millièmes (142 /10000 èmes) de la propriété du  
sol et des parties communes générales.  
Et les deux cent cinquante-huit /dix millièmes (258 /10000 èmes) des parties  
communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille neuf (11009) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2,  
ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 224, avec balcon  
Et les soixante et onze /dix millièmes (71 /10000 èmes) de la propriété du sol  
et des parties communes générales.  
Et les cent vingt-huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) des parties communes  
spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille dix (11010) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2,  
ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 225, avec terrasse et balcon  
Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) de la propriété du  
sol et des parties communes générales.

Et les deux cent cinquante-cinq /dix millièmes (255 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille onze (11011) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 226, avec terrasse

Et les soixante-seize /dix millièmes (76 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent trente-huit /dix millièmes (138 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille douze (11012) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 231, avec balcon

Et les soixante-quinze /dix millièmes (75 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent trente-cinq /dix millièmes (135 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille treize (11013) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 232, avec balcon

Et les cent /dix millièmes (100 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt-un /dix millièmes (181 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quatorze (11014) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 233, avec balcon

Et les cent quarante-deux /dix millièmes (142 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent cinquante-huit /dix millièmes (258 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quinze (11015) :**

Situé au 3ème du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en:

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 234, avec balcon

Et les cent /dix millièmes (100 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt-un /dix millièmes (181 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille seize (11016) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 235, avec balcons

Et les cent huit /dix millièmes (108 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (196 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille dix-sept (11017) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 236, avec balcon  
Et les soixante-quinze /dix millièmes (75 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les cent trente-six /dix millièmes (136 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille dix-huit (11018) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 241, avec balcon  
Et les soixante-dix-sept /dix millièmes (77 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les cent quarante /dix millièmes (140 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille dix-neuf (11019) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L242, avec balcon  
Et les cent quatre /dix millièmes (104 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les cent quatre-vingt-neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt (11020) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 243, avec balcon  
Et les cent quarante-huit /dix millièmes (148 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux cent soixante-neuf /dix millièmes (269 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt et un (11021) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 244, avec balcon  
Et les cent cinq /dix millièmes (105 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les cent quatre-vingt-neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt-deux (11022) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 245, avec balcons  
Et les cent quinze /dix millièmes (115 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt-trois (11023) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L 246, avec balcon  
Et les soixante-dix-huit /dix millièmes (78 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt-quatre (11024) :**

Situé au 5ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 251, avec balcon et terrasse

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

Et les deux cent trente-cinq /dix millièmes (235 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt-cinq (11025) :**

Situé au 5ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en:

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 252, avec balcon

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trois /dix millièmes (203 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt-six (11026) :**

Situé au 5ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 253, avec balcon

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

Et les trois cent trois /dix millièmes (303 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt-sept (11027) :**

Situé au 5ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 254, avec terrasse et balcon

Et les cent soixante-dix /dix millièmes (170 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent huit /dix millièmes (308 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt-huit (11028) :**

Situé au 6ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 261 avec balcons

Et les cent quinze /dix millièmes (115 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille vingt-neuf (11029) :**

Situé au 6ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 262, avec balcon

Et les cent douze /dix millièmes (112 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente (11030) :**

Situé au 6ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 263, avec balcons

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

Et les trois cent deux /dix millièmes (302 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente et un (11031) :**

Situé au 6ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 264, avec balcons

Et les cent quarante-neuf /dix millièmes (149 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-dix /dix millièmes (270 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente-deux (11032) :**

Situé au 7ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 271, avec balcons

Et les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent treize /dix millièmes (213 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente-trois (11033) :**

Situé au 7ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 272, avec balcons

Et les cent quatorze /dix millièmes (114 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent sept /dix millièmes (207 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente-quatre (11034) :**

Situé au 7ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 273, avec balcons

Et les cent soixante-neuf /dix millièmes (169 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent sept /dix millièmes (307 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente-cinq (11035) :**

Situé au 7ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 274, avec balcons

Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-cinq /dix millièmes (265 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente-six (11036) :**

Situé au 8ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 281, avec balcons

Et les cent vingt /dix millièmes (120 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent dix-sept /dix millièmes (217 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente-sept (11037) :**

Situé au 8ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L 282, avec balcon  
 Et les cent dix-sept /dix millièmes (117 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les deux cent douze /dix millièmes (212 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente-huit (11038) :**

Situé au 8ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 283, avec balcons  
 Et les cent soixante-douze /dix millièmes (172 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les trois cent douze /dix millièmes (312 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille trente-neuf (11039) :**

Situé au 8ème étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L 284, avec balcons  
 Et les cent cinquante-deux /dix millièmes (152 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les deux cent soixante-quinze /dix millièmes (275 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante (11040) :**

Situé aux 9ème et 10ème étages du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT DUPLEX de 5 pièces n°L 291, avec balcon  
 Les niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.  
 Et les deux cent treize /dix millièmes (213 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les trois cent quatre-vingt-sept /dix millièmes (387 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante et un (11041) :**

Situé aux 9ème et 10ème étages du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT DUPLEX de 5 pièces n°L 292, avec balcons  
 Les niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.  
 Et les deux cent vingt-cinq /dix millièmes (225 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les quatre cent neuf /dix millièmes (409 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante-deux (11042) :**

Situé aux 9ème et 10ème étages du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT DUPLEX de 5 pièces n°L 293, avec balcons  
 Les niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.  
 Et les deux cent quinze /dix millièmes (215 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les trois cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (390 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante-trois (11043) :**

Situé aux 9ème et 10ème étages du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT DUPLEX de 4 pièces n°L 294, avec balcon  
 Les niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.



Et les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante-dix-neuf /dix millièmes (379 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante-quatre (11044) :**

Situé aux 9ème et 10ème étages du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT DUPLEX de 4 pièces n°L 295, avec balcon

Les niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Et les cent soixante-six /dix millièmes (166 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent un /dix millièmes (301 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante-cinq (11045) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°27

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante-six (11046) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°28

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante-sept (11047) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°29

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante-huit (11048) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°30

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quarante-neuf (11049) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°31

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante (11050) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°32

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante et un (11051) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°33

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante-deux (11052) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°34

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante-trois (11053) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°35

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante-quatre (11054) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°36

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante-cinq (11055) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°37

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante-six (11056) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°38

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante-sept (11057) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
 Le CELLIER n°39  
 Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante-huit (11058) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
 Le CELLIER n°40  
 Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille cinquante-neuf (11059) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
 Le CELLIER n°41  
 Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante (11060) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
 Le CELLIER n°42  
 Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante et un (11061) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
 Le CELLIER n°43  
 Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-deux (11062) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :  
 Le CELLIER n°44  
 Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-trois (11063) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°45

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-quatre (11064) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°46

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-cinq (11065) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°47

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-six (11066) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°48

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-sept (11067) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°49

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-huit (11068) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°50

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-neuf (11069) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°51

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-dix (11070) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, porte n°52, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°52

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante et onze (11071) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°53

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-douze (11072) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°54

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-treize (11073) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°55

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-quatorze (11074) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°56

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-quinze (11075) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°57

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-seize (11076) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°58

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-dix-sept (11077) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°59

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-dix-huit (11078) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°60

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille soixante-dix-neuf (11079) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°61

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**Lot numéro onze mille quatre-vingts (11080) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L2, accès par l'escalier L2 et l'ascenseur L2, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°62

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes spéciales au bâtiment L2.

**TOTAL des parties communes spéciales aux copropriétaires du Bâtiment L2**

**dix mille / dix millièmes, ci .....10000**

**BATIMENT L4**

**Lot numéro onze mille cent un (11101) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L411, avec terrasse

Et les cent onze /dix millièmes (111 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante-huit /dix millièmes (248 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent deux (11102) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L412, avec terrasse

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinquante-deux /dix millièmes (152 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trois (11103) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L413, avec terrasse

Et les cent dix /dix millièmes (110 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante-six /dix millièmes (246 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quatre (11104) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L414, avec terrasse

Et les quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (98 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent dix-huit /dix millièmes (218 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinq (11105) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L421, avec balcon

Et les quatre-vingt-dix /dix millièmes (90 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent un /dix millièmes (201 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent six (11106) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L422, avec balcon

Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent sept (11107) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L423, avec balcon

Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quinze /dix millièmes (315 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent huit (11108) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L424, avec balcon

Et les cent quarante /dix millièmes (140 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent treize /dix millièmes (313 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent neuf (11109) :**

Situé au 2ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L425, avec balcon  
 Et les quatre-vingt-seize /dix millièmes (96 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les deux cent quatorze /dix millièmes (214 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent dix (11110) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L431, avec balcon  
 Et les quatre-vingt-dix /dix millièmes (90 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les deux cent un /dix millièmes (201 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent onze (11111) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L432, avec balcon  
 Et les soixante-douze /dix millièmes (72 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les cent soixante-deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent douze (11112) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L433, avec balcon  
 Et les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les trois cent quinze /dix millièmes (315 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent treize (11113) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L434, avec balcon  
 Et les cent quarante /dix millièmes (140 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les trois cent treize /dix millièmes (313 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quatorze (11114) :**

Situé au 3ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L435, avec balcon  
 Et les quatre-vingt-seize /dix millièmes (96 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les deux cent quatorze /dix millièmes (214 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quinze (11115) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L441, avec balcon  
 Et les quatre-vingt-treize /dix millièmes (93 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
 Et les deux cent huit /dix millièmes (208 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.



**Lot numéro onze mille cent seize (11116) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L442, avec balcon

Et les soixante-quinze /dix millièmes (75 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-sept /dix millièmes (167 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent dix-sept (11117) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L443, avec balcon

Et les cent quarante-sept /dix millièmes (147 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent vingt-huit /dix millièmes (328 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent dix-huit (11118) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L444, avec balcon

Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent vingt-sept /dix millièmes (327 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent dix-neuf (11119) :**

Situé au 4ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L445, avec balcon

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

Et les deux cent vingt et un /dix millièmes (221 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt (11120) :**

Situé au 5ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L451, avec terrasse et balcon

Et les cent trente-deux /dix millièmes (132 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (294 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt et un (11121) :**

Situé au 5ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 5 pièces n°L452, avec terrasse et balcon

Et les deux cent quatorze /dix millièmes (214 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante-seize /dix millièmes (476 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt-deux (11122) :**

Situé au 5ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L453, avec balcon

Et les quatre-vingt-neuf /dix millièmes (89 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (198 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt-trois (11123) :**

Situé au 6ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L461, avec balcon

Et les cent vingt /dix millièmes (120 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-huit /dix millièmes (268 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt-quatre (11124) :**

Situé au 6ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 4 pièces n°L462, avec balcon

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

Et les trois cent soixante-seize /dix millièmes (376 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt-cinq (11125) :**

Situé au 6ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L463, avec balcon

Et les cent dix-neuf /dix millièmes (119 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-cinq /dix millièmes (265 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt-six (11126) :**

Situé au 7ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L471, avec balcon

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

Et les deux cent soixante-quatorze /dix millièmes (274 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt-sept (11127) :**

Situé au 7ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 5 pièces n°L472, avec balcon

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent cinquante-cinq /dix millièmes (455 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt-huit (11128) :**

Situé au 7ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L473, avec balcon

Et les quatre-vingt-treize /dix millièmes (93 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent sept /dix millièmes (207 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent vingt-neuf (11129) :**

Situé au 8ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 3 pièces n°L481, avec balcon  
Et les cent vingt-cinq /dix millièmes (125 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante-dix-neuf /dix millièmes (279 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente (11130) :**

Situé au 8ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 5 pièces n°L482, avec balcon

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

Et les quatre cent cinquante-neuf /dix millièmes (459 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente et un (11131) :**

Situé au 8ème étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT de 2 pièces n°L483, avec balcon

Et les quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (94 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente-deux (11132) :**

Situé aux 9ème et 10ème étages du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT DUPLEX de 5 pièces n°L491, avec balcon

Les niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Et les deux cent quarante-six /dix millièmes (246 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quarante-neuf /dix millièmes (549 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente-trois (11133) :**

Situé aux 9ème et 10ème étages du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT DUPLEX de 4 pièces n°L492, avec balcon

Les niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Et les deux cent trente-quatre /dix millièmes (234 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent vingt-trois /dix millièmes (523 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente-quatre (11134) :**

Situé aux 9ème et 10ème étages du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT DUPLEX de 5 pièces n°L493, avec balcon

Les niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Et les deux cent soixante-quatre /dix millièmes (264 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (590 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente-cinq (11135) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°1

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente-six (11136) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°2

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente-sept (11137) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°3

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente-huit (11138) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°4

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent trente-neuf (11139) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°5

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante (11140) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°6

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante et un (11141) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°7

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante-deux (11142) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°8  
Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante-trois (11143) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°9  
Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante-quatre (11144) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°10  
Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante-cinq (11145) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°11  
Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante-six (11146) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°12  
Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante-sept (11147) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°13  
Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante-huit (11148) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°14  
Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent quarante-neuf (11149) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°15

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante (11150) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°16

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante et un (11151) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°17

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante-deux (11152) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°18

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante-trois (11153) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°19

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante-quatre (11154) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°20

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante-cinq (11155) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :

Le CELLIER n°21

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante-six (11156) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°22  
Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante-sept (11157) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°23  
Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante-huit (11158) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°24  
Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent cinquante-neuf (11159) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°25  
Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**Lot numéro onze mille cent soixante (11160) :**

Situé au 1er étage du bâtiment L4, accès par l'escalier L4 et l'ascenseur L4, ce lot consiste en :  
Le CELLIER n°26  
Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment L4.

**TOTAL des parties communes spéciales aux copropriétaires du Bâtiment L4**

dix mille / dix millièmes, ci ..... 10000

**TOTAL des parties communes générales**

dix mille / dix millièmes, ci ..... 10000

**Article 6 – Tableau récapitulatif**

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau descriptif récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14

octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 10000èmes
11001	L2	L2	1er étage	Appartement n°L211	97
11002	L2	L2	1er étage	Appartement n°L 212	48
11003	L2	L2	1er étage	Appartement n°L 213	89
11004	L2	L2	1er étage	Appartement n°L 214	70
11005	L2	L2	1er étage	Appartement n°L 215	82
11006	L2	L2	2ème étage	Appartement n°L 221	76
11007	L2	L2	2ème étage	Appartement n°L 222	100
11008	L2	L2	2ème étage	Appartement n°L 223	142
11009	L2	L2	2ème étage	Appartement n°L 224	71
11010	L2	L2	2ème étage	Appartement n°L 225	141
11011	L2	L2	2ème étage	Appartement n°L 226	76
11012	L2	L2	3ème étage	Appartement n°L 231	75
11013	L2	L2	3ème étage	Appartement n°L 232	100
11014	L2	L2	3ème étage	Appartement n°L 233	142
11015	L2	L2	3ème étage	Appartement n°L 234	100
11016	L2	L2	3ème étage	Appartement n°L 235	108
11017	L2	L2	3ème étage	Appartement n°L 236	75
11018	L2	L2	4ème étage	Appartement n°L 241	77
11019	L2	L2	4ème étage	Appartement n°L 242	104
11020	L2	L2	4ème étage	Appartement n°L 243	148
11021	L2	L2	4ème étage	Appartement n°L 244	105
11022	L2	L2	4ème étage	Appartement n°L 245	115
11023	L2	L2	4ème étage	Appartement n°L 246	78
11024	L2	L2	5ème étage	Appartement n°L 251	130
11025	L2	L2	5ème étage	Appartement n°L 252	112
11026	L2	L2	5ème étage	Appartement n°L 253	167



N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 10000èmes
11027	L2	L2	5ème étage	Appartement n°L 254	170
11028	L2	L2	6ème étage	Appartement n°L 261	115
11029	L2	L2	6ème étage	Appartement n°L 262	112
11030	L2	L2	6ème étage	Appartement n°L 263	167
11031	L2	L2	6ème étage	Appartement n°L 264	149
11032	L2	L2	7ème étage	Appartement n°L 271	117
11033	L2	L2	7ème étage	Appartement n°L 272	114
11034	L2	L2	7ème étage	Appartement n°L 273	169
11035	L2	L2	7ème étage	Appartement n°L 274	146
11036	L2	L2	8ème étage	Appartement n°L 281	120
11037	L2	L2	8ème étage	Appartement n°L 282	117
11038	L2	L2	8ème étage	Appartement n°L 283	172
11039	L2	L2	8ème étage	Appartement n°L 284	152
11040	L2	L2	9ème étage	Appartement Duplex n°L 291	213
11041	L2	L2	9ème étage	Appartement Duplex n°L 292	225
11042	L2	L2	9ème étage	Appartement Duplex n°L 293	215
11043	L2	L2	9ème étage	Appartement Duplex n°L 294	210
11044	L2	L2	9ème étage	Appartement Duplex n°L 295	166
11045	L2	L2	1er étage	Cellier n°27	1
11046	L2	L2	1er étage	Cellier n°28	1
11047	L2	L2	1er étage	Cellier n°29	1
11048	L2	L2	1er étage	Cellier n°30	1
11049	L2	L2	1er étage	Cellier n°31	1
11050	L2	L2	1er étage	Cellier n°32	1
11051	L2	L2	1er étage	Cellier n°33	1
11052	L2	L2	1er étage	Cellier n°34	1
11053	L2	L2	1er étage	Cellier n°35	1

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 10000èmes
11054	L2	L2	1er étage	Cellier n°36	1
11055	L2	L2	1er étage	Cellier n°37	1
11056	L2	L2	1er étage	Cellier n°38	1
11057	L2	L2	1er étage	Cellier n°39	1
11058	L2	L2	1er étage	Cellier n°40	1
11059	L2	L2	1er étage	Cellier n°41	1
11060	L2	L2	1er étage	Cellier n°42	2
11061	L2	L2	1er étage	Cellier n°43	1
11062	L2	L2	1er étage	Cellier n°44	1
11063	L2	L2	1er étage	Cellier n°45	1
11064	L2	L2	1er étage	Cellier n°46	1
11065	L2	L2	1er étage	Cellier n°47	1
11066	L2	L2	1er étage	Cellier n°48	2
11067	L2	L2	1er étage	Cellier n°49	2
11068	L2	L2	1er étage	Cellier n°50	2
11069	L2	L2	1er étage	Cellier n°51	1
11070	L2	L2	1er étage	Cellier n°52	1
11071	L2	L2	1er étage	Cellier n°53	1
11072	L2	L2	1er étage	Cellier n°54	1
11073	L2	L2	1er étage	Cellier n°55	1
11074	L2	L2	1er étage	Cellier n°56	2
11075	L2	L2	1er étage	Cellier n°57	1
11076	L2	L2	1er étage	Cellier n°58	1
11077	L2	L2	1er étage	Cellier n°59	1
11078	L2	L2	1er étage	Cellier n°60	1
11079	L2	L2	1er étage	Cellier n°61	1
11080	L2	L2	1er étage	Cellier n°62	1

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 10000èmes
11101	L4	L4	1er étage	Appartement n°L411	111
11102	L4	L4	1er étage	Appartement n°L412	68
11103	L4	L4	1er étage	Appartement n°L413	110
11104	L4	L4	1er étage	Appartement n°L414	98
11105	L4	L4	2ème étage	Appartement n°L421	90
11106	L4	L4	2ème étage	Appartement n°L422	72
11107	L4	L4	2ème étage	Appartement n°L423	141
11108	L4	L4	2ème étage	Appartement n°L424	140
11109	L4	L4	2ème étage	Appartement n°L425	96
11110	L4	L4	3ème étage	Appartement n°L431	90
11111	L4	L4	3ème étage	Appartement n°L432	72
11112	L4	L4	3ème étage	Appartement n°L433	141
11113	L4	L4	3ème étage	Appartement n°L434	140
11114	L4	L4	3ème étage	Appartement n°L435	96
11115	L4	L4	4ème étage	Appartement n°L441	93
11116	L4	L4	4ème étage	Appartement n°L442	75
11117	L4	L4	4ème étage	Appartement n°L443	147
11118	L4	L4	4ème étage	Appartement n°L444	146
11119	L4	L4	4ème étage	Appartement n°L445	99
11120	L4	L4	5ème étage	Appartement n°L451	132
11121	L4	L4	5ème étage	Appartement n°L452	214
11122	L4	L4	5ème étage	Appartement n°L453	89
11123	L4	L4	6ème étage	Appartement n°L461	120
11124	L4	L4	6ème étage	Appartement n°L462	168
11125	L4	L4	6ème étage	Appartement n°L463	119
11126	L4	L4	7ème étage	Appartement n°L471	123
11127	L4	L4	7ème étage	Appartement n°L472	204

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 10000èmes
11128	L4	L4	7ème étage	Appartement n°L473	93
11129	L4	L4	8ème étage	Appartement n°L481	125
11130	L4	L4	8ème étage	Appartement n°L482	206
11131	L4	L4	8ème étage	Appartement n°L483	94
11132	L4	L4	9ème étage	Appartement Duplex n°L491	246
11133	L4	L4	9ème étage	Appartement Duplex n°L492	234
11134	L4	L4	9ème étage	Appartement Duplex n°L493	264
11135	L4	L4	1er étage	Cellier n°1	1
11136	L4	L4	1er étage	Cellier n°2	1
11137	L4	L4	1er étage	Cellier n°3	1
11138	L4	L4	1er étage	Cellier n°4	1
11139	L4	L4	1er étage	Cellier n°5	1
11140	L4	L4	1er étage	Cellier n°6	1
11141	L4	L4	1er étage	Cellier n°7	1
11142	L4	L4	1er étage	Cellier n°8	1
11143	L4	L4	1er étage	Cellier n°9	1
11144	L4	L4	1er étage	Cellier n°10	1
11145	L4	L4	1er étage	Cellier n°11	1
11146	L4	L4	1er étage	Cellier n°12	1
11147	L4	L4	1er étage	Cellier n°13	1
11148	L4	L4	1er étage	Cellier n°14	1
11149	L4	L4	1er étage	Cellier n°15	1
11150	L4	L4	1er étage	Cellier n°16	1
11151	L4	L4	1er étage	Cellier n°17	1
11152	L4	L4	1er étage	Cellier n°18	1
11153	L4	L4	1er étage	Cellier n°19	1
11154	L4	L4	1er étage	Cellier n°20	1

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de parties communes en 10000èmes
11155	L4	L4	1er étage	Cellier n°21	1
11156	L4	L4	1er étage	Cellier n°22	1
11157	L4	L4	1er étage	Cellier n°23	1
11158	L4	L4	1er étage	Cellier n°24	1
11159	L4	L4	1er étage	Cellier n°25	1
11160	L4	L4	1er étage	Cellier n°26	1
					10000

## DEUXIEME PARTIE

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### **TITRE I**

#### **Objet du reglement - parties privatives et parties communes**

##### CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### **Article 7**

Le présent règlement de copropriété établi conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, au décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, ainsi qu'à la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, au décret n° 86-768 du 9 juin 1986, et à tous textes subséquents, notamment la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et au décret du 27 mai 2004, a pour objet :

- 1° - De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites « *parties privatives* » et celles qui serviront à l'usage collectif, dites « *parties communes* » ;
- 2° - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ;
- 3° - D'organiser l'administration de l'immeuble ;

Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

##### CHAPITRE II - PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

#### **Article 8 – Définition des parties privatives**

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus, sont compris dans la composition d'un lot et comme tels sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive.

Il en est ainsi de tous les éléments d'équipement à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que notamment à titre énonciatif et non limitatif et pour autant qu'ils existent :

- 1° - les carrelages, dalles, moquettes, parquets et en général tous revêtements de sol,

2° - les plafonds et faux plafonds, les planchers, (à l'exclusion de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes),

3° - les combles au droit du (des) lot(s) situé(s) en dessous sont parties privatives de ce(s) lot(s) uniquement dans la mesure où :

- ils n'abritent aucun élément d'équipement collectif,
- ils n'ont pas pour fonction de permettre l'accès à la toiture pour en assurer l'entretien et la réparation,
- ils n'ont aucun usage ni utilité pour les autres copropriétaires du bâtiment.

4° - les revêtements superficiels des balcons et terrasses s'il existe des revêtements superficiels, et s'il y a lieu, les revêtements intérieurs de leurs garde-corps affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité lorsqu'elle existe (ou même du revêtement superficiel s'il fait office d'étanchéité) et des « balustrades de protection » ou « garde-corps » qui sont parties communes spéciales au bâtiment dont lesdits balcons et terrasses dépendent ;

Les aménagements et plantations réalisés sur les terrasses affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire constitueront des parties privatives pour le copropriétaire qui en a l'usage.

5° - les cloisons intérieures avec leurs portes (à l'exception des murs porteurs),

6° - les portes (y compris les portes palières), les fenêtres, les portes-fenêtres, les volets, persiennes ou stores, les appuis des fenêtres avec leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires,

7° - les enduits et revêtements intérieurs des murs et cloisons quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtement muraux,

8° - les canalisations intérieures ne desservant que le lot considéré, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes),

9° - les prises d'air frais, les bouches de ventilation, ne desservant qu'un lot, les bouches d'aération de la Ventilation Mécanique Contrôlée (V.M.C.) situées à l'intérieur des locaux privatifs et spécifiques à chaque logement, à l'exclusion des gaines, conduits, caissons, extracteurs et tourelles d'extraction de la V.M.C. qui sont parties communes générales ou spéciales conformément à ce qui sera stipulé ci-après,

10° - les installations sanitaires avec leurs accessoires des salles de bains, des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des water-closets,

11° - les installations individuelles de chauffage et de distribution d'eau chaude, situées à l'intérieur de chaque appartement,

12° - les sonneries, installations électriques, téléphoniques (prises intérieures) et branchement de la télévision jusqu'à leur raccordement aux colonnes du bâtiment,

13° - les installations des cuisines (évier, meubles de cuisine et appareils ménagers, etc.) et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune,

14° - les placards et rangements aménagés ou non, avec leurs portes,

15° - les portes des celliers,

16° - la serrurerie, la robinetterie,

17° - l'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc.,

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs, la présente désignation étant énonciative et non limitative ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Les parties privatives comprennent en outre les espaces dont la jouissance exclusive telle qu'indiquée à l'état descriptif de division ci-après, est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les balcons et terrasses.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Les cloisons et autres ouvrages ou clôtures séparant deux locaux ou espaces privatifs contigus appartenant à des propriétaires différents (quand ils ne font pas partie du gros œuvre) appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots.

Par contre, les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs, même dans leurs parties qui

traversent des locaux privés, font partie des choses communes générales ou spéciales selon ce qui sera dit ci après.

Les propriétaires des lots privés devront supporter l'existence de toutes canalisations ou gaines, qu'elles qu'en soient la nature et la destination, qui se trouveraient dans leurs locaux.

### **Article 9 – Définition des parties communes**

Constituent des parties communes celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, ou à certains d'entre eux.

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « parties communes générales ». Les parties communes appartenant à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de « parties communes spéciales ».

Les parties communes générales et spéciales se répartiront entre les copropriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot à l'état descriptif de division.

#### **9.1 – PARTIES COMMUNES GENERALES**

Les « parties communes générales » sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

1° - l'emprise du volume 11, bâti ou non bâti, constituant l'assiette de la présente copropriété, à l'exception des éléments constituant des parties privées et des parties communes spéciales,

2° - les locaux et élément d'équipement qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de toutes les constructions composant l'ensemble immobilier :

- le local pré-collecte L2-L4, situé au rez-de-chaussée,
- le local vélos, situé au rez-de-chaussée,
- le local ballons d'eau chaude, situé au R+1 du bâtiment L2

3° - les branchements, canalisations des réseaux qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de toutes les constructions composant l'ensemble immobilier,

4° - l'installation câblée de télévision avec ses accessoires, ses câbles de distribution (mais non compris les prises installées dans les locaux privés), qui desservira les deux bâtiments ; l'éventuelle antenne collective de télévision avec ses accessoires, ses câbles de distribution (mais non compris les prises installées dans les locaux privés), qui desservira les deux bâtiments.

Dans le cas où une antenne collective serait installée au-dessus de chaque bâtiment, l'entretien et le remplacement de celle-ci seraient pris en charge par les copropriétaires du bâtiment concerné, et la répartition des charges s'effectuerait dans les proportions prévues à l'article 15.1,

Et en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus définies, leurs aménagements, installations électriques, d'éclairage ou de chauffage, leurs coffres, gaines, leurs parties vitrées ou mobiles, les objets mobiliers, outillage, ustensiles et fournitures en conséquence.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

#### **9.2 – PARTIES COMMUNES SPECIALES**

##### **9.2.1 – PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT**

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des locaux composant chacun des bâtiments L2 et L4, celles qui sont exclusivement affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires d'un même bâtiment.

Elles comprennent notamment pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit limitative (mais pour autant que les éléments visés s'y trouvent) :

1° - les éléments porteurs assurant la stabilité ou la solidité du bâtiment considéré, poutres, piliers, voiles et poteaux de soutien et d'une façon générale, les éléments horizontaux et verticaux de structure,

2° - les couvertures, toitures et terrasses du bâtiment (même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, dans la mesure de ce qui est dit ci-après.),

- Les balcons ou terrasses, même s'ils sont en tout ou partie, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes spéciales au bâtiment dont ils dépendent.

- Seuls les revêtements superficiels des sols des balcons ou terrasses, et s'il y a lieu les revêtements intérieurs de leurs garde-corps, constitueront des parties privatives pour les espaces réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, leurs autres éléments (y compris ceux assumant éventuellement leur étanchéité) constituant des parties communes spéciales au bâtiment dont lesdits balcons ou terrasses dépendent.

3° - les balustrades, garde-corps ou parapets des fenêtres, des balcons ou des terrasses sans distinction,

4° - les façades et les murs extérieurs du bâtiment considéré avec leurs parements, revêtements, panneaux, éléments décoratifs de toutes natures (mais à l'exclusion des fenêtres, portes et s'il y a lieu volets ou stores des locaux privatifs),

5° - les planchers du bâtiment considéré, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,

6° - les murs intérieurs et cloisons du bâtiment considéré, sauf celles constituant des parties privatives aux termes du présent règlement de copropriété

7° - les lanterneaux, fenêtres ou châssis éclairant les escaliers, couloirs ou autres parties communes spéciales au bâtiment considéré (à l'exclusion de ceux éclairant des appartements et autres locaux privatifs),

8° - les portes ou trappes de visite donnant accès aux circulations, dégagements, locaux divers, constituant des parties communes spéciales au bâtiment considéré (mais à l'exclusion des portes fussent-elles palières des locaux privatifs),

9° - les conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires affectés au seul usage ou à la seule utilité de tous les copropriétaires du bâtiment considéré ou de plusieurs d'entre eux, depuis les branchements ou les raccordements sur les canalisations publiques ou de l'AFUL, ou sur les réseaux généraux de la copropriété, mais à l'exclusion des branchements privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements et raccordements ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds, planchers, constituant les parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes),

10° - les éléments affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du bâtiment ou de plusieurs d'entre eux, tels que :

- l'installation de ventilation mécanique contrôlée (extracteurs, gaines) du bâtiment considéré avec ses accessoires,

- l'installation de récupération des ordures ménagères du bâtiment considéré avec ses accessoires, ainsi que leur local OM respectif,

- l'installation de « portier électronique » depuis la porte d'entrée du bâtiment considéré jusqu'à et non compris les postes installés dans les locaux privatifs.

Et en général, les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires, exclusivement affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires d'un même bâtiment (tel que le ou les ascenseurs desservant les différents niveaux d'un bâtiment),

11° - les locaux ou emplacements techniques abritant les éléments d'équipement communs ci-dessus définis, les locaux affectés au service particulier du bâtiment considéré,

12° - le hall d'entrée avec le sas d'entrée du bâtiment considéré, avec ses aménagements, sa décoration et ses portes,



13° - les couloirs, circulations et dégagements intérieurs assurant la desserte des différents locaux privatifs (compris dans des lots différents) ou communs composant le bâtiment considéré,

14° - l'escalier desservant, à partir du rez-de-chaussée, les différents étages du bâtiment considéré,

15° - et en général, les accessoires des parties communes spéciales ci-dessus définies, leurs portes, leurs parties vitrées ou mobiles, leurs cloisons, coffres et gaines, leurs équipements et appareillages (installations mécaniques, électriques, d'éclairage, etc.), leurs aménagements, décorations, glaces, revêtements, moquettes, paillasons (non compris s'il y a lieu, les tapis-brosses sur les paliers d'étages s'ils sont fournis par chaque copropriétaire), les objets mobiliers, outillage, ustensiles et fournitures en conséquence.

Les parties communes spéciales à chaque bâtiment sont respectivement l'objet d'une propriété indivise et particulière entre les seuls propriétaires des locaux qui y sont compris, au prorata des quotes-parts dans les parties communes qui sont attachées auxdits locaux.

### **9.2.2 – PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX PROPRIETAIRES DES LOTS ISSUS DE LA DIVISION D'UN MEME LOT**

En cas de division d'un lot comprenant à l'origine un local ou un ensemble de locaux, les parties de ces locaux et leurs éléments d'équipement qui seront affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division constitueront des parties communes spéciales qui seront l'objet d'une propriété indivise et particulière entre les propriétaires des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes générales attachées à ces lots.

### **9.3 – ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment ou d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours parcs ou jardins constituant des parties communes,
- le droit d'affouiller de tels cours parcs ou jardins.
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives le cas échéant nécessaires.

### **9.4 – MODALITES DE DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET DE REPARTITION DES CHARGES**

En application de l'article 76 de la loi S.R.U. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi 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.* », la SELAS GEXPERTISE CONSEIL. – Thierry GAREAU et Eric MALENFER, Géomètres Experts D.P.L.G. situé à SEVRES (Hauts de Seine), 6, rue de Wolfenbüttel, chargée de déterminer les quotes-parts de parties communes attachées à chacun des lots créés aux présentes, atteste ce qui suit :

*La quote-part des parties communes afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble 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.*

*Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte ;*

*- DE LA SUPERFICIE : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot.*

*- DE LA CONSISTANCE : nature physique, distribution, configuration, éclairement, hauteurs sous-plafond ;*

- DE LA SITUATION : niveau, tenant compte de la présence ou non d'un ascenseur, ensoleillement, emplacement.

**ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL PERMETTANT DE FIXER LES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES**

**1) DE LA CONSISTANCE**

**a) Coefficient de nature "physique" du lot :**

- Appartement : 1,00
- Cellier : 0,40
- Terrasse : 0,20
- Balcon : 0,15

**b) Hauteur sous plafond**

Coefficient d'ajustement de la hauteur sous plafond selon la formule :

$$(1 + (A - B)) / 2 B$$

A étant la hauteur du local

B étant la hauteur de référence

**c) Coefficient de qualité de Bâtiment**

Dans un groupe immobilier, il peut exister des bâtiments de qualités notablement différentes. Dans certains immeubles anciens en pierre de taille, le dernier étage se compose de murs plus légers, par exemple en briques, résultant d'une surélévation. Il convient alors d'établir un coefficient de qualité de bâtiment.

**d) Coefficient de distribution**

Dans certaines constructions, généralement édifiés avant 1948, il peut exister des locaux comprenant une proportion excessive de couloirs et dégagements (par exemple, dans les bâtiments avec retour en aile sur cours...)

**2) DE LA SUPERFICIE**

Ont été prises en compte pour le calcul les superficies suivantes :

**Surfaces Habitables** des appartements

**Surfaces** de plancher des celliers, terrasses et balcon.

**3) DE LA SITUATION**

**a) Coefficient de situation du bâtiment**

Dans le cas de plusieurs bâtiments, un bâtiment peut bénéficier d'une position favorisée par rapport à un autre bâtiment.

**b) Coefficient d'étage :**

**Immeuble avec ascenseur**

- 1<sup>er</sup> étage desservi : 0,97
- 2<sup>ème</sup> étage desservi : 1,00
- 3<sup>ème</sup> étage desservi : 1,02
- 4<sup>ème</sup> étage desservi : 1,04
- 5<sup>ème</sup> étage desservi : 1,06
- 6<sup>ème</sup> étage desservi : 1,08
- 7<sup>ème</sup> étage desservi : 1,10
- 8<sup>ème</sup> étage desservi : 1,12
- 9<sup>ème</sup> étage desservi : 1,14
- 10<sup>ème</sup> étage desservi : 1,15

**c) Coefficient d'emplacement de l'appartement :**

Emplacement de l'appartement dans le bâtiment.

**d) Coefficient E.S.V. :****\* sous coefficient Éclairément**

- pièce claire : 1,00
- pièce claire sur la moitié de sa surface : 0,80
- pièce sombre : 0,60 (éclairage nécessaire)

**\* sous coefficient Ensoleillement**

- Nord : 0,80
- NE-NO : 0,85
- E-O : 0,90
- SE-SO : 0,95
- Sud : 1,00

**\* sous coefficient de Vue**

- Vue exceptionnelle : 1,10 à 1,20
- Vue > 15m : 1,00
- Vue ordinaire 6 à 15 m : 0,90
- Vue bouchée 4 à 6m : 0,80
- Vue moindre ou sur des installations dépréciatives : 0,60 à 0,70

**9.5 – PARTAGE - LICITATION**

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

## **TITRE II**

### **Destination de l'immeuble - usage des parties privatives et des parties communes**

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

##### **Article 10**

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation. Les appartements ou logements ne pourront être occupés que bourgeoisement et/ou affectés à l'exercice d'une profession libérale. L'exercice d'une profession libérale est subordonné à l'obtention des autorisations nécessaires et au respect des lois et règlement en vigueur.

Seront en outre seules autorisées les professions libérales compatibles avec le standing de l'ensemble immobilier et qui ne porteront pas atteinte à la jouissance paisible des lieux pour les copropriétaires.

Conformément aux dispositions des articles L.123-11 et L.123-11-1 du Code de Commerce, les personnes morales inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers pourront être établir leur siège social, à l'adresse de l'habitation de leur représentant légal pour une durée n'excédant pas 5 ans si lesdites personnes morales sont soumises à des dispositions législatives ou à des stipulations contractuelles. A défaut de dispositions législatives ou de stipulations contractuelles, leur domiciliation au lieu d'habitation de leur représentant légal est à durée illimitée

Les personnes morales inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés pourront exercer leur activité dans le local d'habitation de leur représentant légal sans préjudice de l'autorisation du propriétaire du local d'habitation en cas de location ainsi que des autorisations administratives. En outre, l'activité ne peut être exercée dans le local d'habitation que par les occupants y ayant leur résidence principale et à condition que l'activité ne conduise pas à recevoir de la clientèle ou des marchandises (pour les locaux d'habitation situés aux étages) et qu'elle n'engendre ni désordre pour le bâti, ni nuisance, ni danger pour le voisinage (pour les locaux d'habitation situés au rez-de-chaussée) (article L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation).

#### CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

##### **Article 11**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'ensemble immobilier, soit porter atteinte à sa destination soit encore contrevenir aux dispositions des présentes.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance de leurs parties privatives n'en soient pas altérées, de manière durable, les copropriétaires ne peuvent s'opposer à l'exécution même à l'intérieur de celles-ci, des travaux visés à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le syndicat les réalise dans les conditions et moyennant les éventuelles indemnités prévues par cet article.

##### **A) OCCUPATION - Habitation**

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et/ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, dans les conditions précisées à l'article 10 ci-dessus.

Il ne pourra être exploité ou opéré aucune activité dangereuse ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les autres copropriétaires ou le voisinage dans les logements et leurs locaux accessoires. Aucun dépôt de matières

inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les lots privatifs.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Les propriétaires des lots faisant l'objet d'une location devront faire leur affaire personnelle du respect par leurs locataires des lois et règlements en la matière, ainsi que des dispositions du présent règlement de copropriété.

Les copropriétaires locataires et occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité de l'immeuble ne soient, à aucun moment, troublées par leur activité, leur fait ou celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service ou autres commettants.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Les animaux domestiques non bruyants seront tolérés à condition de ne pas causer de troubles de jouissance aux autres copropriétaires. Tout élevage d'animaux est interdit.

Toutes dégradations causées du fait de ces animaux seront à la charge des propriétaires de ceux-ci. En aucun cas, ces animaux ne devront errer, séjourner dans les espaces communs. Les chiens seront obligatoirement tenus en laisse dans les espaces communs. Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne causent aucune gêne aux autres copropriétaires ou voisins.

Toutes modifications d'affectation par rapport à celle prévue au permis de construire, même si elle est autorisée par le présent règlement, n'est possible que sous réserve expresse de l'obtention par les intéressés et à leurs frais des autorisations administratives nécessaires.

#### **B) BRUITS RESPECT DE LA REGLEMENTATION -**

Les copropriétaires devront respecter les termes de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et des textes subséquents relatifs à la lutte contre le bruit.

En outre, il est ici rappelé que l'usage des appareils de radio, téléviseur, chaînes Hi-fi, magnétophones, électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il trouverait sa source à l'intérieur des lots privatifs.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

#### **C) UTILISATION DES FENETRES, BALCONS OU TERRASSES -**

Il ne pourra être étendu du linge sur le bord des fenêtres, balcons, terrasses ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons et terrasses et notamment toute antenne parabolique de réception radioélectrique, sauf motif sérieux et légitime. Il est interdit de jeter tous déchets par les fenêtres, balcons ou terrasses.

Les bacs et vases à fleurs devront être fixés à l'intérieur des balcons ou terrasses et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants de quelque manière que ce soit. Les bacs à fleurs ne devront pas déborder à l'extérieur de la façade ou à l'extérieur des balcons ou terrasses.

Les balcons et terrasses devront être maintenus en parfait état d'entretien, notamment les exutoires devront être débarrassés régulièrement de toutes matières susceptibles d'empêcher l'écoulement de l'eau.

Les copropriétaires ayant la jouissance privative d'un balcon ou d'une terrasse situés au-dessous d'exutoires d'eau, de balcons ou terrasses supérieurs devront supporter les conséquences de cette situation.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement. Aucun percement ou scellement ne pourra être fait.

En cas de présence d'un complexe d'étanchéité, il sera veillé à ne pas le percer ou l'endommager. A défaut, sa réfection sera présumée à la charge du copropriétaire concerné.

Précision étant ici faite que tout ouvrage, tel que jardinière en béton, sera interdit ou soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Tout objet ou ouvrage devra, en tout état de cause, être compatible avec la surcharge admissible des fenêtres, balcons, terrasses et dalles.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des balcons ou terrasses seront personnellement responsables de tous dommages tels que fissures, fuites, etc. provenant de leur fait ou des aménagements, plantations et installations qu'ils auraient effectués.

#### **D) HARMONIE DE L'IMMEUBLE -**

Les portes d'entrée des locaux privatifs, les fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons et terrasses et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés même en ce qui concerne la peinture, bien que constituant une « partie privative » sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est interdit de fixer des éléments sur les façades de l'immeuble (tel par exemple que boîtiers d'alarmes, bacs à fleurs suspendus aux sous faces des balcons ou en applique sur les façades, éclairage extérieurs...) de nature à dévaloriser et abîmer l'aspect des façades de l'ensemble immobilier.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic ; cette teinte devra être choisie en harmonie avec les façades et les menuiseries. Ces stores seront posés soit en retrait contre la façade en cas de présence de balcons, soit dans les embrasures des fenêtres.

Pour la pose de volets roulants sur les baies vitrées non équipées à la livraison de l'ensemble immobilier, ceux-ci devront être conformes au modèle et à la couleur de ceux existant à l'origine de la construction. Il en sera de même en cas de remplacement. Les ouvrages avec coffres visibles de l'extérieur pour les volets roulants sont prohibés.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires. En cas d'entretien insuffisant, le syndic pourra y procéder aux frais du copropriétaire intéressé.

#### **E) PLAQUES INDICATRICES -**

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer, tant dans le hall d'entrée de leur bâtiment que sur la façade extérieure de l'immeuble considéré, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement précis où elle pourra être apposée.

#### **F) ENSEIGNES -**

Il ne pourra être placé sur les façades des bâtiments comprises dans le volume 11 aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Par dérogation au principe ci-dessus, la Société de construction réalisatrice aura toutefois le droit jusqu'à la régularisation par acte authentique de la mutation du dernier lot de copropriété, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une redevance de quelque nature que ce soit :

- d'apposer et de maintenir les panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des logements, soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain,

- de maintenir sur le terrain les baraques de vente ou de chantier, l'appartement témoin,

- d'utiliser les appartements non vendus, même situés en étage, comme bureaux de vente ou de location ou comme locaux témoins,

En outre les copropriétaires auront la faculté d'apposer sur leur balcon des panneaux indiquant la mise en vente ou la location de leur appartement.

**G) REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS -**

Les propriétaires, locataires et autres occupants des locaux devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de l'entretien et des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et chaque fois que cela sera utile, livrer accès de leurs locaux aux syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations ou entretien. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles, matériel et marchandises et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution des travaux régulièrement décidés en application des différents règlements et cahiers des charges concernant les locaux.

**H) LIBRE ACCES -**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra déposer les clefs de ses locaux privatifs entre les mains d'une personne résidant effectivement dans l'immeuble ou, à défaut, entre les mains du syndic. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans ces locaux en cas d'urgence.

Pendant les périodes de livraison et d'après livraison de l'ensemble immobilier, le dépôt des clefs entre les mains d'une personne visée à l'alinéa précédent implique que l'autorisation de pénétrer dans le local correspondant est donnée par l'occupant.

**I) CHAUFFAGE -**

En cas d'absence pendant la saison froide et si le syndic en fait la demande, les copropriétaires seront tenus de maintenir dans leurs locaux un niveau de chauffage permanent afin d'éviter une perturbation de l'équilibre thermique des appartements.

**J) ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE -**

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

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

**K) ENTRETIEN DES VENTILATIONS -**

Les entrées et sorties d'air ne devront en aucun cas être obturées et devront être régulièrement entretenues afin d'éviter les perturbations du fonctionnement du système de ventilation.

Le raccordement de hotte aspirante sur le système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) est interdit.

**L) RAMONAGES -**

Les conduits de fumée, s'il en était créé, et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage et dans le strict respect des clauses et conditions des éventuels règlements en la matière.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

**M) SURCHARGE DES PLANCHERS -**

Il ne pourra être placé ni entreposé dans les logements, ou sur les balcons, terrasses ou dalles, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge autorisée fixée par le descriptif technique de chaque constructeur des logements.

**N) MODIFICATIONS -**

Chaque propriétaire pourra modifier, à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux, mais à la condition formelle qu'il n'en résulte aucun trouble de jouissance à l'égard des autres copropriétaires et que, par ailleurs, ces travaux ne puissent nuire au standing et aux règles générales de l'architecture de l'ensemble immobilier.

En cas de travaux pouvant affecter la solidité des bâtiments et plus généralement intéresser directement ou indirectement toutes choses ou parties communes ou encore une partie privative dont il ne serait pas propriétaire, il devra au préalable obtenir l'assentiment de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou du copropriétaire concerné. Ces travaux ou tous ceux qui en découleraient devront être exécutés à ses frais et sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront également à sa charge ainsi que la souscription d'une police d'assurance responsabilité.

Les modifications, d'une manière générale, et sans exception, seront faites aux risques et périls du copropriétaire intéressé et devront être conformes aux règles de construction en vigueur, notamment celles du Permis de Construire.

**Appartements**

En cas de modification de la nature du revêtement de sol dans les appartements, notamment en cas d'adoption d'un revêtement dur, toutes précautions techniques devront être prises afin que l'isolement acoustique réglementaire soit respecté.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons ou de terrasses, seront personnellement responsables de tous dommages, telles que fissures, fuites, etc. provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

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

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

**O) PARTIES COMMUNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INCLUSES DANS LES PARTIES PRIVATIVES -**

S'il arrive que certaines parties communes se trouvent incluses à l'intérieur des parties privatives ou en sont la dépendance directe ou indirecte, ou encore ne sont accessibles commodément que par elles, les propriétaires de ces parties privatives seront tenus, sans pouvoir prétendre à une indemnité, de maintenir à leur place ces choses communes, qui seront considérées comme affectées à titre de servitudes permanentes au profit de la copropriété, d'en permettre l'accès en cas de nécessité notamment pour cause de réfection ou d'entretien et de se soumettre aux exigences des règlements de construction, sécurité, hygiène, etc.

Le présent article vise notamment la présence de canalisations, gaines, poutres, soffites, coffrages ou faux plafonds dans certaines parties communes ou privatives, dans certaines pièces des appartements, dans les celliers, etc. même si ceux-ci ne figurent pas sur les plans.

**P) RESPONSABILITE -**

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

Il sera tenu de s'assurer contre le recours des tiers en ce qui concerne l'incendie, les explosions et les dégâts causés par l'électricité, l'eau et le gaz.

**CHAPITRE III - USAGES DES « PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES »****Article 12**



Chacun des propriétaires, locataires ou occupants des locaux usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires, locataires ou occupants dans le strict respect des clauses et dispositions figurant aux cahiers des charges et règlements de copropriété s'y rapportant.

Aucun des propriétaires, locataires ou occupants des locaux ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers et autres endroits communs ainsi que les équipements communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble immobilier.

Les vestibules d'entrée, paliers, escaliers ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants ou à entreposer des objets divers.

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

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

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

Les propriétaires, locataires ou occupants ne pourront conserver, accumuler, déposer sur les voies, trottoir ou autres parties communes aucun dépôt de matériaux, de décharges, d'ordures ou autres.

Les ordures et déchets devront être stockés dans les containers prévus à cet effet.

Le ramassage des ordures ménagères se fera selon les règles en vigueur dans la commune. Au cas où le ramassage des ordures ménagères ne serait pas effectué quotidiennement, les dépôts sur la voirie ne pourront avoir lieu qu'à partir de la veille du jour prévu pour ce ramassage et au plus tôt à partir de 18 heures sauf réglementation locale spécifique.

S'il s'avère qu'après cette collecte, des déchets demeurent sur la voirie, il devra être procédé dans les meilleurs délais à l'enlèvement de ces déchets et au nettoyage de la voirie au droit de l'assiette de la copropriété.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété, notamment toutes les servitudes liées à l'Etat Descriptif de Division en Volumes de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant sera personnellement responsable des dégradations causées aux équipements communs et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait ou par celui des personnes se rendant ou séjournant chez lui, ou encore par celui de ses fournisseurs.

Le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son syndic, devra assurer l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, notamment par des contrats passés avec des sociétés spécialisées et ce, dès l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Cette clause vise notamment les systèmes de désenfumage des paliers et cages d'escalier, les ascenseurs, les portiers électroniques, les extracteurs de V.M.C., les installations de plomberie, l'éclairage de sécurité.

Plus particulièrement, le syndicat des copropriétaires devra se conformer aux obligations mises à sa charge par le titre VIII de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

Il devra également effectuer régulièrement une analyse des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.

### **TITRE III**

#### ***Etat de répartition des charges***

### **Article 13**

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges ;
- et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
  - les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
  - et la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre d'une part, charges générales et charges spéciales, et d'autre part, pour les charges spéciales, entre les différentes catégories de charges spéciales déterminées ci-après, pourra être effectuée forfaitairement par le syndic après consultation, s'il y a lieu, de tous techniciens ; sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider, si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure, à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs ou autres appareils de mesurage, il sera procédé à la ventilation des différentes consommations de fluides afférentes aux halls, escaliers, circulations, ascenseurs, pour autant qu'il en existe, etc. et d'une façon générale au fonctionnement des éléments d'équipement communs ou à l'utilisation des parties communes, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établies par un technicien, pour une période de fourniture déterminée, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement ou de tous autres éléments, le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public en vigueur.

## CHAPITRE I - CHARGES COMMUNES GENERALES

### **Article 14**

#### DEFINITION

Les charges générales comprendront toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles ci-après.

Elles comprendront notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

#### **A) IMPOTS -**

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les « parties communes » de l'ensemble immobilier et même ceux afférents aux « parties privatives », tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services des contributions directes ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

#### **B) PARTIES COMMUNES GENERALES ET SERVICES COMMUNS -**

1). Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou même de reconstruction ou de remplacement :

- des locaux et éléments d'équipement qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de toutes les constructions composant l'ensemble immobilier comme notamment le local pré collecte L2-L4, le local vélos ...

- des branchements, canalisations et réseaux qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de toutes les constructions composant l'ensemble immobilier,

Et en général, de tous les éléments constituant au sens des présentes des parties communes générales à tous les copropriétaires.

2). Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

3). Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ;

4). Toutes rémunérations aux personnes de services chargées du nettoyage et de l'entretien des parties communes générales ou des services communs à l'ensemble immobilier, les cotisations fiscales et sociales afférentes aux salaires et rémunérations versées à ces personnes, ainsi que les honoraires ou prestations versées aux sociétés spécialisées qui pourraient en être chargées.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### **c) ASSURANCES –**

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractées par le syndic dans les conditions et en application des dispositions ci-après, qui ne seraient pas passés en charges spéciales.

#### REPARTITION

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata des quotes-parts de leurs lots respectifs dans les parties communes générales, exprimées en **DIX MILLIEMES (10 000<sup>EMES</sup>)**, telles qu'elles figurent au tableau récapitulatif des charges ci-après.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

## CHAPITRE II - CHARGES COMMUNES SPECIALES

### Article 15

#### 15.1 – CHARGES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

##### DEFINITION

Les charges particulières à chaque bâtiment comprennent :

1). Les charges d'entretien, de réfection, de réparation et même de reconstruction des parties communes spéciales au bâtiment considéré, telles que ces parties communes spéciales sont définies à l'article 9.2.1. ci-dessus,

Et notamment, Les charges d'entretien, de réfection, de reconstruction et les frais de réparations, de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs du bâtiment, y compris à l'intérieur des appartements, à la toiture-terrasse dudit bâtiment, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), et d'une manière générale à tous éléments constituant des parties communes

2). Les charges de réfection, de reconstruction et les frais de réparations importantes à faire aux escaliers et paliers d'étage avec leurs revêtements muraux ;

3). Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

4). Les frais de ravalement des façades du bâtiment considéré, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives ;

5). Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des planchers et de l'étanchéité des balcons et de toutes les terrasses accessibles ou non du bâtiment considéré ;

6). L'achat, y compris au titre de premier équipement, l'entretien et le remplacement des poubelles et conteneurs à ordures, tracteur, plans inclinés, outillage de jardin, extincteurs, plan de sécurité, appareil de sécurité et tout autre appareil mobilier, plaques indicatrices nécessaires à l'entretien ou à l'utilisation des parties communes ;

7). Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif déduction faite de la consommation et du comptage des ascenseurs.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

##### REPARTITION

Les charges spéciales à chaque bâtiment seront réparties dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (colonnes 2 et 4).

2 43

### **15.2 – CHARGES D’EAU FROIDE**

#### DEFINITION

Les charges d'eau froide comprennent :

- le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local intéressé ;
- la redevance pour la location du compteur général et les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la (ou des) canalisation(s) principale(s), y compris les frais de maintenance.

#### MISE EN APPLICATION

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement ou autre local intéressé est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots intéressés des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires intéressés au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux (de la même façon que les charges générales).

#### CONTRIBUTION

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement ou autre local intéressé quel que soit l'occupant ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre la consommation relevée au compteur général de l'ensemble immobilier et le total des consommations individuelles sera répartie entre tous les lots au prorata de leurs quotes-parts de charges générales.

### **15.3 – CHARGES DES ASCENSEURS L2 ET L4**

#### DEFINITION

Les charges afférentes aux ascenseurs comprennent, respectivement pour chaque ascenseur :

- les frais de consommation d'électricité et le coût de la location ou de l'acquisition des compteurs s'il en existe, les frais des systèmes éventuels de surveillance à distance,
- les dépenses d'entretien, de réparation de l'ascenseur avec tous les accessoires, ainsi que le remplacement total de l'ascenseur, ses mécanismes, agrès et de tous ses accessoires, la réparation de sa cage et de ses locaux techniques,
- l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur, pour autant que la prime y afférente puisse être distinguée de la prime générale d'assurance.

Conformément à l'article 10 des présentes, les appartements pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

En cas d'une telle affectation, un coefficient d'utilité de « 2 » devra être affecté à ce(s) lot(s). Cette modification des charges d'ascenseur concernées devra faire l'objet d'une validation par l'Assemblée générale des copropriétaires.

#### MODE DE REPARTITION

Les charges relatives aux ascenseurs L2 et L4 ont été déterminées proportionnellement à la superficie de chaque lot desservi pondérée d'un coefficient d'étage.

#### REPARTITION

Les charges d'entretien des ascenseurs L2 et L4 seront réparties dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 4 et 5).

### **15.4 – CHAUFFAGE**

#### DEFINITION

Le chauffage de la présente copropriété est assuré par un système de réseau de chaleur desservant d'autres immeubles ou ensembles immobiliers du quartier Saint Jean – Belcier.

Les charges de chauffage comprennent :

- les dépenses liées à la fourniture de chaleur pour le chauffage par le gestionnaire du réseau ;
- les dépenses d'entretien et de remplacement des réseaux de chauffage depuis le local RCU (Situé dans le Volume 15 AFUL) jusqu'au éléments de chauffage individuels des appartements ;

MODE DE REPARTITION

Les charges de chauffage ont été déterminées proportionnellement au volume de chaque logement desservi.

REPARTITION

Les charges de chauffage seront réparties dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 7).

**15.5 – EAU CHAUDE**

DEFINITION

La fourniture d'eau chaude sanitaire de la présente copropriété est assurée par un système de réseau de chaleur desservant d'autres immeubles ou ensembles immobiliers du quartier Saint Jean – Belcier.

Les charges de d'eau chaude comprennent :

- les dépenses liées à la fourniture de chaleur pour l'eau chaude sanitaire par le gestionnaire du réseau ;
- les dépenses d'entretien et de remplacement des réseaux de chaleur depuis le local RCU (Situé dans le Volume 15 AFUL) jusqu'au local Ballons d'eau chaude individuels des appartements ;
- les dépenses d'entretien et de remplacement des ballons d'eau chaude et des réseaux jusqu'aux arrivées individuelles de chaque appartement ;

MODE DE REPARTITION

Les charges d'eau chaude sanitaire ont été déterminées proportionnellement à la surface de chaque logement desservi.

REPARTITION

Les charges d'eau chaude seront réparties dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 6).

**15.6 – MODALITE DE DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE CHARGES**

En application de l'article 76 de la loi S.R.U. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi 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.* », il a été attesté par la SELAS GEXPERTISE CONSEIL. – Thierry GAREAU et Eric MALENFER, Géomètres Experts D.P.L.G. situé à SEVRES (Hauts de Seine), 6, rue de Wolfenbuttel, chargée de déterminer les quotes-parts de charges générales et spéciales attachées à chacun des lots créés aux présentes, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Article 10, alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 « *Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectif et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot* ».

Il a été tenu compte dans les charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

**ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL PERMETTANT DE FIXER LA RÉPARTITION DES CHARGES**

Suivant le cas par types de charges :

**I. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de parties communes**

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes.

**Article 10 - §2** de la loi du 10 juillet 1965 : "Les copropriétaires (...) 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 leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 (...)".

**II. Charges d'équipements**

Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs sont réparties conformément aux dispositions de l'article 10 – 1<sup>er</sup> alinéa de la Loi du 10 juillet 1965.

**Art 10 - §1** : « 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. ... »

Les différentes catégories de charges d'équipement (charges relatives aux ascenseurs) ont été calculées en considérant les locaux auxquelles elles s'appliquent en tant que locaux d'habitation.

Si l'usage d'un ou plusieurs lots venait à être modifié, l'assemblée générale appréciera le coefficient multiplicateur à appliquer, à la quote-part afférente à ce lot, en conformité des dispositions du 1<sup>er</sup> Alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965.

Cette décision (concernant les dispositions de l'article 25f de la loi du 10 juillet 1965 devra être adaptée suivant les modalités prévues à l'article 25 de cette même loi).

**15.7 – TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES**

N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Charges spéciales bât. L2	Charges spéciales bât. L4	Ascenseur L2	Ascenseur L4	Eau Chaude Sanitaire L2 L4	Chauffage L2 L4
		1	2	3	4	5	6	7
11001	Appartement n°L211	97	177	-	124	-	112	112
11002	Appartement n°L 212	48	87	-	60	-	54	54
11003	Appartement n°L 213	89	162	-	105	-	95	95
11004	Appartement n°L 214	70	128	-	87	-	78	78
11005	Appartement n°L 215	82	148	-	102	-	91	91
11006	Appartement n°L 221	76	137	-	113	-	87	87
11007	Appartement n°L 222	100	181	-	145	-	112	112
11008	Appartement n°L 223	142	258	-	199	-	153	153
11009	Appartement n°L 224	71	128	-	102	-	78	78
11010	Appartement n°L 225	141	255	-	206	-	158	158

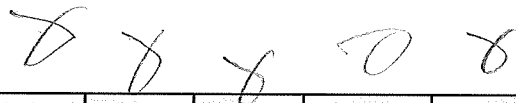
N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Charges spéciales bât. L2	Charges spéciales bât. L4	Ascenseur L2	Ascenseur L4	Eau Chaude Sanitaire L2 L4	Chauffage L2 L4
		1	2	3	4	5	6	7
11011	Appartement n°L 226	76	138	-	118	-	90	90
11012	Appartement n°L 231	75	135	-	130	-	87	87
11013	Appartement n°L 232	100	181	-	167	-	112	112
11014	Appartement n°L 233	142	258	-	228	-	153	153
11015	Appartement n°L 234	100	181	-	166	-	111	111
11016	Appartement n°L 235	108	196	-	181	-	121	122
11017	Appartement n°L 236	75	136	-	135	-	90	90
11018	Appartement n°L 241	77	140	-	147	-	87	87
11019	Appartement n°L 242	104	189	-	188	-	112	112
11020	Appartement n°L 243	148	269	-	257	-	153	153
11021	Appartement n°L 244	105	189	-	187	-	111	111
11022	Appartement n°L 245	115	208	-	204	-	122	122
11023	Appartement n°L 246	78	141	-	152	-	90	90
11024	Appartement n°L 251	130	235	-	223	-	119	119
11025	Appartement n°L 252	112	203	-	209	-	112	112
11026	Appartement n°L 253	167	303	-	297	-	159	159
11027	Appartement n°L 254	170	308	-	272	-	145	145
11028	Appartement n°L 261	115	208	-	239	-	119	119
11029	Appartement n°L 262	112	204	-	224	-	112	112
11030	Appartement n°L 263	167	302	-	319	-	159	159
11031	Appartement n°L 264	149	270	-	291	-	145	145
11032	Appartement n°L 271	117	213	-	246	-	119	119
11033	Appartement n°L 272	114	207	-	230	-	112	112
11034	Appartement n°L 273	169	307	-	327	-	159	159
11035	Appartement n°L 274	146	265	-	300	-	145	145
11036	Appartement n°L 281	120	217	-	253	-	119	119
11037	Appartement n°L 282	117	212	-	236	-	112	112

8 8 8 0 6

N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Charges spéciales bât. L2	Charges spéciales bât. L4	Ascenseur L2	Ascenseur L4	Eau Chaude Sanitaire L2 L4	Chauffage L2 L4
		1	2	3	4	5	6	7
11038	Appartement n°L 283	172	312	-	336	-	159	159
11039	Appartement n°L 284	152	275	-	308	-	145	145
11040	Appartement Duplex n°L 291	213	387	-	443	-	204	204
11041	Appartement Duplex n°L 292	225	409	-	452	-	208	208
11042	Appartement Duplex n°L 293	215	390	-	420	-	193	193
11043	Appartement Duplex n°L 294	210	379	-	418	-	192	192
11044	Appartement Duplex n°L 295	166	301	-	342	-	157	157
11045	Cellier n°27	1	1	-	2	-	-	-
11046	Cellier n°28	1	1	-	2	-	-	-
11047	Cellier n°29	1	1	-	2	-	-	-
11048	Cellier n°30	1	1	-	2	-	-	-
11049	Cellier n°31	1	3	-	4	-	-	-
11050	Cellier n°32	1	3	-	4	-	-	-
11051	Cellier n°33	1	3	-	4	-	-	-
11052	Cellier n°34	1	1	-	2	-	-	-
11053	Cellier n°35	1	1	-	2	-	-	-
11054	Cellier n°36	1	1	-	2	-	-	-
11055	Cellier n°37	1	1	-	2	-	-	-
11056	Cellier n°38	1	3	-	4	-	-	-
11057	Cellier n°39	1	3	-	4	-	-	-
11058	Cellier n°40	1	3	-	4	-	-	-
11059	Cellier n°41	1	3	-	4	-	-	-
11060	Cellier n°42	2	4	-	6	-	-	-
11061	Cellier n°43	1	1	-	2	-	-	-
11062	Cellier n°44	1	1	-	2	-	-	-
11063	Cellier n°45	1	1	-	2	-	-	-
11064	Cellier n°46	1	1	-	2	-	-	-



N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Charges spéciales bât. L2	Charges spéciales bât. L4	Ascenseur L2	Ascenseur L4	Eau Chaude Sanitaire L2 L4	Chauffage L2 L4
		1	2	3	4	5	6	7
11065	Cellier n°47	1	1	-	2	-	-	-
11066	Cellier n°48	2	4	-	6	-	-	-
11067	Cellier n°49	2	4	-	6	-	-	-
11068	Cellier n°50	2	4	-	6	-	-	-
11069	Cellier n°51	1	3	-	4	-	-	-
11070	Cellier n°52	1	3	-	4	-	-	-
11071	Cellier n°53	1	1	-	2	-	-	-
11072	Cellier n°54	1	1	-	2	-	-	-
11073	Cellier n°55	1	1	-	2	-	-	-
11074	Cellier n°56	2	4	-	6	-	-	-
11075	Cellier n°57	1	1	-	2	-	-	-
11076	Cellier n°58	1	1	-	2	-	-	-
11077	Cellier n°59	1	1	-	2	-	-	-
11078	Cellier n°60	1	1	-	2	-	-	-
11079	Cellier n°61	1	3	-	4	-	-	-
11080	Cellier n°62	1	1	-	2	-	-	-
11101	Appartement n°L411	111	-	248	-	176	123	123
11102	Appartement n°L412	68	-	152	-	109	77	77
11103	Appartement n°L413	110	-	246	-	167	117	117
11104	Appartement n°L414	98	-	218	-	165	116	116
11105	Appartement n°L421	90	-	201	-	176	105	105
11106	Appartement n°L422	72	-	162	-	145	86	86
11107	Appartement n°L423	141	-	315	-	257	154	154
11108	Appartement n°L424	140	-	313	-	254	152	152
11109	Appartement n°L425	96	-	214	-	178	106	106
11110	Appartement n°L431	90	-	201	-	202	105	105
11111	Appartement n°L432	72	-	162	-	166	86	86



N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Charges spéciales bât. L2	Charges spéciales bât. L4	Ascenseur L2	Ascenseur L4	Eau Chaude Sanitaire L2 L4	Chauffage L2 L4
		1	2	3	4	5	6	7
11112	Appartement n°L433	141	-	315	-	295	154	154
11113	Appartement n°L434	140	-	313	-	292	152	152
11114	Appartement n°L435	96	-	214	-	204	106	106
11115	Appartement n°L441	93	-	208	-	228	105	105
11116	Appartement n°L442	75	-	167	-	187	86	86
11117	Appartement n°L443	147	-	328	-	332	154	154
11118	Appartement n°L444	146	-	327	-	328	152	152
11119	Appartement n°L445	99	-	221	-	230	106	106
11120	Appartement n°L451	132	-	294	-	279	116	116
11121	Appartement n°L452	214	-	476	-	433	180	180
11122	Appartement n°L453	89	-	198	-	212	88	88
11123	Appartement n°L461	120	-	268	-	300	116	116
11124	Appartement n°L462	168	-	376	-	393	153	153
11125	Appartement n°L463	119	-	265	-	294	114	114
11126	Appartement n°L471	123	-	274	-	307	116	116
11127	Appartement n°L472	204	-	455	-	476	180	180
11128	Appartement n°L473	93	-	207	-	233	88	88
11129	Appartement n°L481	125	-	279	-	316	117	116
11130	Appartement n°L482	206	-	459	-	489	180	180
11131	Appartement n°L483	94	-	210	-	239	88	88
11132	Appartement Duplex n°L491	246	-	549	-	615	222	222
11133	Appartement Duplex n°L492	234	-	523	-	577	208	208
11134	Appartement Duplex n°L493	264	-	590	-	668	241	241
11135	Cellier n°1	1	-	2	-	3	-	-
11136	Cellier n°2	1	-	2	-	3	-	-
11137	Cellier n°3	1	-	2	-	3	-	-
11138	Cellier n°4	1	-	2	-	3	-	-



N° de LOT	Nature du lot	Charges générales	Charges spéciales bât. L2	Charges spéciales bât. L4	Ascenseur L2	Ascenseur L4	Eau Chaude Sanitaire L2 L4	Chauffage L2 L4
		1	2	3	4	5	6	7
11139	Cellier n°5	1	-	2	-	3	-	-
11140	Cellier n°6	1	-	2	-	3	-	-
11141	Cellier n°7	1	-	2	-	3	-	-
11142	Cellier n°8	1	-	2	-	3	-	-
11143	Cellier n°9	1	-	2	-	3	-	-
11144	Cellier n°10	1	-	2	-	3	-	-
11145	Cellier n°11	1	-	2	-	3	-	-
11146	Cellier n°12	1	-	2	-	3	-	-
11147	Cellier n°13	1	-	2	-	3	-	-
11148	Cellier n°14	1	-	2	-	3	-	-
11149	Cellier n°15	1	-	2	-	3	-	-
11150	Cellier n°16	1	-	2	-	3	-	-
11151	Cellier n°17	1	-	2	-	3	-	-
11152	Cellier n°18	1	-	2	-	3	-	-
11153	Cellier n°19	1	-	2	-	3	-	-
11154	Cellier n°20	1	-	2	-	3	-	-
11155	Cellier n°21	1	-	2	-	3	-	-
11156	Cellier n°22	1	-	2	-	3	-	-
11157	Cellier n°23	1	-	2	-	3	-	-
11158	Cellier n°24	1	-	2	-	3	-	-
11159	Cellier n°25	1	-	2	-	3	-	-
11160	Cellier n°26	1	-	2	-	3	-	-
		10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

### **Article 16 – Reprise des vestiges**

En cas de réparation ou de reconstitution d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

## **TITRE IV**

### ***mutations de propriété et de jouissance***

#### ***constitution de droits réels sur les parties privatives***

##### CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

###### **Article 17**

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

##### CHAPITRE II - MUTATION DE PROPRIETE

###### **Article 18**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

##### **SECTION 1**

###### **COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

###### **Article 19 – Documents publiés**

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

###### **Article 20 – Documents non encore publiés**

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

###### **Article 21**

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

##### **SECTION 2**

## LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES

### Article 22 – Obligations aux charges

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire lui seront remboursées par le syndic, après apurement des comptes.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

#### Imputation des frais aux copropriétaires défallants

Le copropriétaire qui n'aura pas payé ses charges après mise en demeure, sommation ou commandement, sans avoir engagé un recours, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ou indiqué de façon motivée l'erreur matérielle dont serait affecté son compte, sera redevable de plein droit :

- des intérêts au taux légal sur les sommes mentionnées dans la mise en demeure, la sommation ou le commandement à payer, sans préjudice des intérêts sur les sommes qui pourraient être dues postérieurement,

- des frais, honoraires et débours de toute nature et tout particulièrement, et de façon non exhaustive, des frais de commandement, des honoraires d'huissier, d'expert, d'avocat, et le cas échéant, des honoraires et frais du syndic en application du contrat de syndic, et plus généralement de tous les intervenants chargés d'obtenir le règlement des provisions ou charges dues.

L'ensemble de ces frais et honoraires sera payé par la Trésorerie du syndicat des copropriétaires et comptablement imputé au débit du compte du copropriétaire défallant jusqu'à complet recouvrement par le syndicat.

### Article 23 – Information des parties

Le syndic, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties :

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

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

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

Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot sont imputables au seul copropriétaire concerné.

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

- a) des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié,

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 susvisé 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.

Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

#### **Article 24 – Mutation à titre onéreux – Apurement de la situation du vendeur à l'égard du syndicat des copropriétaires**

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de QUINZE (15) jours à compter de la date de transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de QUINZE (15) jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite des charges et travaux relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, et à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège spécial mentionné à l'article 2103 § 1° bis du code civil.

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

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer de manière précise :

1). Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues,

2). Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux années antérieures aux deux dernières années échues,

3). Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées au 1) et 2) ci-dessus,

4). Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées au 1), 2) et 3) ci-dessus,

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 est donné au syndic selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du

droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

À 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.

Toute convention contraire aux dispositions ci-dessus n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

### **SECTION 3**

#### **NOTIFICATION DES MUTATIONS ÉLECTION DE DOMICILE**

##### **Article 25 – Notification des mutations**

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

##### **Article 26 – Election de domicile par les nouveaux copropriétaires**

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de l'immeuble.

### **SECTION 4**

##### **Article 27 – Modification des lots**

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé et dans les conditions du paragraphe ci-dessous, savoir :

Le total des tantièmes de copropriété et des charges de toute nature afférent aux locaux concernés sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division d'un commun accord entre les propriétaires de ces lots, conformément aux règles posées par les articles 5 et 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents et aux critères retenus pour l'établissement du présent état descriptif de division et règlement de copropriété.

La nouvelle répartition des charges n'aura pas dès lors, comme il est prévu par l'article 11, alinéa 2 de ladite loi, à être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais simplement à être notifiée pour information par les parties concernées au syndic, immédiatement ou dès la désignation de celui-ci.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants, en tenant compte, le cas échéant, des séries retenues pour chaque bâtiment en cas de pluralité de ceux-ci.

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

- 1° - au syndic de la copropriété alors en fonction ;
- 2° - au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit Notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.



## CHAPITRE III - LOCATIONS

**Article 28 – Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division**

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra :

- remettre au locataire un extrait du présent règlement de copropriété concernant la destination, la jouissance, l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente aux lots loués dans chacune des catégories de charges, conformément à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989,
- et l'obliger à exécuter les prescriptions.

En outre, le copropriétaire devra informer dans les meilleurs délais le syndic de la date d'entrée dans les lieux du locataire.

**Article 29**

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

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

## CHAPITRE IV - CONSTITUTION DE DROITS REELS

**Article 30**

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

## TITRE V

### ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

#### CHAPITRE I - SYNDICAT

##### **Article 31**

Il est institué pour l'administration générale de l'ensemble immobilier un syndicat dénommé : **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE TRIBEQUA 8.3A - RESIDENCE L2 - L4 ».**

Ce syndicat est doté de la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif conformément aux articles 14 et 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, y compris les services collectifs et les éléments d'équipement commun qui ne relèvent pas de la compétence particulière de l'éventuel syndicat secondaire.

Il veille au respect de la destination de l'ensemble immobilier ainsi qu'au maintien de l'harmonie générale des bâtiments et autre éléments d'équipement et aménagements d'intérêts collectif ou commun.

Il est en outre chargé d'assurer le respect des dispositions du présent règlement de copropriété sauf celles qui relèvent de l'intérêt particulier de l'éventuel syndicat secondaire, ainsi que des délibérations de ses assemblées générales.

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

Il peut décider la création d'un syndicat secondaire.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du titre VI.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, le décret numéro 86-768 du 9 juin 1986 et les textes subséquents.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires.

Son siège est à celui du syndic.

##### **Article 32 – Syndicat secondaire**

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du présent règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la loi précitée. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un. Il est tenu compte des dispositions de l'article 24 du décret du 17 mars 1967 pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

##### **Article 33 – Union de Syndicats**

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la

gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 26 de la même loi.

Le syndic représente le syndicat en qualité de mandataire à l'assemblée générale de l'union.

## CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

### SECTION 1

#### EPOQUE DES REUNIONS

##### Article 34

Les copropriétaires se réuniront pour la première fois en assemblée générale au plus tard six mois après la date livraison de l'ensemble immobilier. Le syndic provisoire aura la charge de la convocation de cette première assemblée générale, ayant pour objet notamment de nommer le syndic.

##### Article 35

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

##### Article 36

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

##### Article 37

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le Conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

### SECTION 2

#### PERSONNES HABILITÉES A CONVOQUER L'ASSEMBLÉE

##### Article 38

Le syndic convoque l'assemblée générale.

##### Article 39

Le Président du Conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

##### Article 40

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au Président du Conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au Président du Conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil syndical.

Dans le cas où le Conseil syndical ne serait pas pourvu d'un Président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic.

## CONTENU DES CONVOCATIONS DOCUMENTS ANNEXES

### Article 41

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

### Article 42

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

### Article 43

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

I – Pour la validité de la décision :

1° - L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé,

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

La présentation des documents énumérés aux 1° et 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes.

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

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

5° - Le projet de convention, ou la convention mentionnée à l'article 39 du Décret du 17 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus,

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

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

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

9° - Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

10° - Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° - Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° - Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;

13° - La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.

II – Pour l'information des copropriétaires :

1° - Les annexes du budget prévisionnel ;

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

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

4° - Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

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

#### **Article 44 – Ordre du jour complémentaire**

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifiant au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

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

#### **Article 45 – Délai de convocation – formes**

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

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé.

Toutefois, la notification de la convocation peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

#### **Article 46 - Personnes à convoquer**

En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale, ainsi que les représentants statutaires des associations de locataires visées par l'article 44 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et que les titulaires d'un contrat de location accession régi par la loi 84-595 du 12 juillet 1984.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

Lorsqu'une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée, et à la demande de ces derniers, les noms et domiciles, réels ou élus, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

Les locataires doivent également être avisés par voie d'affichage de la réunion de l'Assemblée et des questions mises à l'ordre du jour, conformément à l'article 35 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

#### **Article 47 – fixation des lieux, date et heures de la réunion**

La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

#### **Article 48 – assemblée générale tenue sur deuxième convocation**

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu dans l'hypothèse où une Assemblée n'a pu prendre de décision, d'en convoquer une nouvelle si l'ordre du jour de cette dernière ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

### **SECTION 3**

#### **TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

##### **Article 49**

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

### **Article 50**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président (sauf désignation de celui-ci par le Président du Tribunal de Grande Instance, lorsque cela est prévu par la Loi) sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

### **Article 51**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

### **Article 52**

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéas 2 et 3) et de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès verbal avec lequel elle est conservée.

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

### **Article 53 – Mandat**

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire de son choix, membre ou non du syndicat, habilité par simple lettre. Toutefois le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent représenter un copropriétaire.

Un mandataire ne peut représenter, à quelque titre que ce soit, plus de trois copropriétaires sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et celle de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Le mandataire peut en outre recevoir plus de trois délégations de votes s'il participe à l'Assemblée du syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés 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.

#### **Article 54**

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications réglementaires ont été effectuées.

#### **Article 55**

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

### **SECTION 4**

#### **VOIX - MAJORITÉ**

#### **Article 56**

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

#### **Article 57**

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

#### **Article 58**

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

#### **Article 59**

Lorsque aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

#### **Article 60**

Les décisions sont prises à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, c'est à dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, à l'exception des décisions requérant une autre



majorité conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, visées à l'article ci-après.

Sont notamment approuvés à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

- Par dérogation au 1°) j de l'article suivant, la décision d'accepter toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication, lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique ;

- Par dérogation au 1°) j de l'article suivant, la décision d'accepter toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer, à ses frais, de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques ;

- Par dérogation au 1°) j de l'article suivant, la décision de réaliser les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective.

- A la suite de l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code, un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique, pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

- Les travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet, lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

- L'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu à l'article L. 515-16 du code de l'environnement, lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs visés au II du même article.

- Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du présent règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.

### **Article 61**

#### **1°) Article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée**

##### **Article 25 :**

*Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité prévue par l'article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :*

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;

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

f) La modification de la répartition des charges visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économie 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. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les dépenses liées à ces travaux sont imputables au seul copropriétaire concerné.

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

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

j) 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 ;

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

l) L'installation ou la modification 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 ;

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

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;

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

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

#### Article 25-1 :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi précitée 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.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

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

Dans ce cas lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

## 2°) Articles 26 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée

### Article 26 :

« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25 ;

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;

f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble ;

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. »

### Article 26-3

« Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. »

## Article 62

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au Conseil syndical ou à toute autre personne.

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

### **Article 63**

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

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

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux copropriétaires défaillant ou opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'Assemblée certifié par le syndic qui leur sera adressé sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai de deux mois prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues, et ce par application de la loi du 31 décembre 1985.

Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des dispositions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois visé à l'alinéa précédent.

## CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL

### **SECTION 1**

#### **COMPOSITION**

### **Article 64**

Il pourra à tout moment être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

En outre, il est rappelé, en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée que :

- dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à 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. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

- le président et le vice président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes

physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour en assurer le contrôle des comptes du syndicat.

- l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant, à celle de l'article 25-1.

#### **Article 65**

Le Conseil syndical est composé de trois membres au minimum et au maximum de cinq membres en ce compris le Président.

#### **Article 66**

Les membres du Conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent en outre être membres du Conseil syndical :

- les associés d'une Société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance,
- les accédants ou les acquéreurs à terme,
- leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

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

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du Conseil syndical, sauf si le syndicat revêt la forme d'un syndicat coopératif.

En cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu compte des dispositions des articles 22 et 24 du décret du 17 mars 1967.

#### **Article 67**

Les membres du Conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

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

Sauf en cas de syndicat coopératif, l'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix, décider la suppression du Conseil syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les membres sur première convocation et à la majorité des membres présents ou représentés sur deuxième convocation.

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

En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé par le syndic ou l'administrateur judiciaire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les quinze jours de cette notification.

#### **Article 68**

Les membres du Conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

#### **Article 69**

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants, sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

#### **Article 70**

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au Conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au Conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

#### **Article 71**

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

#### **Article 72**

Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

#### **Article 73**

Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

### **SECTION 2**

#### **ORGANISATION**

#### **Article 74**

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

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

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

#### **Article 75**

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

### SECTION 3

#### ATTRIBUTIONS

##### Article 76

Le Conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue ci-dessus, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

##### Article 77

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses. Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

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

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

##### Article 78

Le Conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

##### Article 79

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. Il présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

### SECTION 4

## DÉLIBÉRATIONS

### Article 80

Les délibérations du Conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

### Article 81

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur.

Le cas échéant, le procès verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le Conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

### Article 82

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

### Article 83

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

## CHAPITRE IV – SYNDIC

### SECTION 1

#### NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATION

### Article 84

Sous réserve des dispositions de l'article L 443.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

### Article 85

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est voté par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par ordonnance par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967. La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission du syndic suivant la même procédure.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire de la copropriété chargé notamment dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et sous réserve de l'application de l'article 49 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.



En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndicat ou administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les quinze jours de cette notification.

#### **Article 86**

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L.443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'article 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

#### **Article 87**

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Le mandat du syndic est en outre de plein droit frappé de nullité si, dans les trois mois de sa désignation, il n'a pas ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, sauf s'il en a été décidé autrement par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

#### **Article 88**

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

#### **Article 89**

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986.

A dater de la cessation de ses fonctions le syndic est tenu :

- dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

- dans le délai de trois mois, 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 du syndicat.

Après mise en demeure adressée à l'ancien syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé ou par exploit d'huissier et restée infructueuse pendant un délai de huit jours, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement d'intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

#### **Article 90**

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

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Article 91**

Le syndic provisoire sera chargé d'exercer les fonctions de syndic jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévues à l'article 35 ci-dessus, sauf faculté réservée à celle-ci de désigner toute autre société ou personne à l'effet d'exercer lesdites fonctions de syndic provisoire.

Le syndic provisoire est : **SNC BORDEAUX TRIBEQUA**

### **SECTION 2**

#### **ATTRIBUTIONS**

#### **Article 92 – Règles générales**

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ; il devra veiller à l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, en passant des contrats avec les Sociétés spécialisées ; il devra également effectuer régulièrement une analyse de contrôle des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.
- d'établir et de tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble visé à l'article 18 de la loi modifiée du 10 juillet 1965, dont le contenu devra être conforme aux dispositions réglementaires applicables en pareille matière et aux éventuelles décisions de l'assemblée générale des copropriétaires,
- d'établir le budget prévisionnel du syndicat, de le soumettre au vote de l'assemblée générale (dans les conditions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 dès son entrée en vigueur), et de tenir la comptabilité du syndicat ;
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées sans toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires ; sauf décision contraire décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 25, et le cas échéant, de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, lorsque l'immeuble est administré par le syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
- de faire la déclaration à l'assureur de la copropriété dans les cinq jours de la survenance des dommages.

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965

- d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les dispositions des articles 24-1 et suivants de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965. Les décisions relatives à ces dispositions sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24 de loi précitée.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967, par la loi du 31 décembre 1985 et par le décret du 9 juin 1986, et de tous textes subséquents.

### **Article 93 – Travaux urgents**

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

### **Article 94 – Personnel**

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

### **Article 95 – Liste des copropriétaires**

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue ci-dessus. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

Le syndic remet au début de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue. (L'année, au sens du 1° bis de l'article 2374 du code civil, s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires).

En cours d'année le syndic fait connaître dans les meilleurs délais au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

### **Article 96 - Archives**

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que la police d'assurance « Dommages ouvrage » prévue par l'article L.242-1 du Code des Assurances.

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés ci-dessus.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

S'il vient à cesser ses fonctions il sera tenu de remettre les documents et archives du syndicat au nouveau syndic dans les conditions précisées ci-dessus.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

### **Article 97 -Comptabilité**

Il procède au plus tard dans les trois mois de la désignation à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat ou à la modification des modalités de dépôt des fonds dudit syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Pendant la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du syndicat et la tenue de celle-ci, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges de copropriété, dans les conditions prescrites par l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 31 décembre 1985.

Il devra satisfaire aux règles comptables spécifiques résultant de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

### **Article 98 –Carnet d'entretien de l'immeuble**

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi,
- l'identité du syndic,

- et les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats,

Le carnet d'entretien mentionne également s'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement des ascenseurs ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisés ces travaux,

- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours,

- s'ils existent, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut en outre sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

#### **Article 99 – Avances - Provisions**

Le syndic peut exiger le versement des provisions dans les conditions ci-après prévues.

#### **Article 100 – Dépôt de fonds**

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, sauf si l'assemblée a décidé de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

En outre, une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

#### **Article 101 - Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale**

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou de préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement une participation dans son capital.

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Article 102 – Actions en justice**

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Toutefois une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du Juge des Référé ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application

des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas le syndic doit rendre compte des actions introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

### SECTION 3

#### Article 103 – Exercice par le syndic de ses attributions

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur première convocation ou à la majorité des membres présents ou représentés sur deuxième convocation, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Lorsque certains propriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ses copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil.

#### CHAPITRE V - PAIEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

#### Article 104 – Avance - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° - Une avance de trésorerie constituant la réserve, égale à un/sixième (1/6<sup>ème</sup>) du montant du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives aux travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée par le syndic pour chaque lot au prorata de leurs tantièmes.

2° - Des provisions du budget prévisionnel qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, tel que prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux non compris dans le budget provisionnel seront exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

3° - En cours d'exercice, des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 105 ci après ;

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

5° - Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaire dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

L'ensemble de ces sommes sera versé au compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, sauf si l'assemblée décide de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal dans les conditions de majorité de l'article 25 et, le cas échéant de l'article 25-1, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives

à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

*Étant ici rappelé* que l'ensemble de ces versements devra également respecter les dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

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

#### **Article 105 – Comptabilité du syndic**

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1). Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,
- 2). Aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance,
- 3). Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tel locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiment,
- 4). Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- 5). Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée

générale ne constitue pas une approbation, du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- 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 nommées 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.

#### **Article 106 – Intérêts de retard – recouvrement des fonds**

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

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

Les dispositions des articles 819, 821, 824, et 825 du Code de procédure civile (ancien) sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif ; en outre, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire défaillant devra rembourser au syndicat l'ensemble des frais relatifs au recouvrement de la créance et notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, dans les conditions de l'article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés et actions prévues par les articles 19, 19-1 et 19-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

En outre l'obligation de participer aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code Civil.

#### **Article 107 - Indivisibilité - solidarité**

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

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

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

#### **Article 108 – Dispositions particulières sur les copropriétés dégradées**

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un



fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## CHAPITRE VI - COPROPRIETE EN DIFFICULTES

### **Article 109 – mandataire ad hoc**

#### **A. DEMANDE DE NOMINATION DU MANDATAIRE AD HOC**

1 - Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

A ce titre, ne sont pas considérées comme impayées les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

Pour l'information du conseil syndical, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable.

2 - Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

3 - Dans les cas visés ci-dessus, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

4 - La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

5 - La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire ad hoc est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

#### **B. NOMINATION DU MANDATAIRE AD HOC**

Le président du tribunal de grande instance, saisi dans ces conditions et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés au A.1 du présent article. Dans le cas visé au A.2 du présent article, les frais sont supportés par les créanciers.

Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.

L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire ad hoc qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### C. RAPPORT DU MANDATAIRE AD HOC

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire ad hoc dans les conditions de l'article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

#### **Article 110 – administrateur provisoire**

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'Assemblée Générale convoqués et présidés par l'administrateur provisoire continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part

des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues ci-dessus, sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation d'un syndic.

L'ordonnance de nomination d'un administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Le livre VI du code de commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.

Pour la mise en œuvre de ces dispositions, on s'en réfère à l'article 62-1 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 95-162 du 15 février 1995 et par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

## CHAPITRE VII - ASSURANCES

### **Article 111**

Le syndicat sera assuré contre :

- 1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;
- 2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ;
- 3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc.).

### **Article 112**

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite auprès d'une compagnie notoirement solvable.

### **Article 113**

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les

copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

#### CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS COMMUNES

##### **Article 114**

A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font, le cas échéant, 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.

Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

**TITRE VI****Décisions extraordinaires****CHAPITRE I - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE****Article 115**

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

**Article 116**

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

**Article 117**

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

**Article 118**

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

**Article 119**

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots 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.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**CHAPITRE II - ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION****SECTION 1**

## **ACTES D'ACQUISITION**

### **Article 120**

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

### **Article 121**

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

### **Article 122 - Droits d'abandon au syndicat**

Chaque copropriétaire aura le droit d'abandonner au syndicat des copropriétaires le ou les lots dont il est propriétaire.

Cet abandon devra porter sur la totalité des éléments composant le lot, c'est à dire les parties privatives et la quote-part des parties communes et tous autres droits pouvant y être attaché.

Cet abandon aura pour conséquence de diminuer le nombre total des tantièmes de charges affectés aux lots du nombre de tantièmes du lot supprimé et d'augmenter d'autant la contribution aux charges pour les autres lots.

Cette faculté est soumise à la condition que le lot soit libre de location ou occupation ou autres droits réels, qu'il ne soit grevé d'aucune servitude du chef du propriétaire usant de cette faculté et de ses prédécesseurs, à l'exception de celles créées dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée, ou celles préexistantes à ce règlement n'ait subi aucun démembrement de la propriété.

L'abandon de propriété prendra effet quinze jours après envoi par le propriétaire au syndic d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de sa décision et sous réserve qu'il ait soldé la totalité des charges dont il est débiteur aux termes du règlement.

Un acte authentique sera dressé à la diligence du syndic ou du copropriétaire dans les plus brefs délais pour que cette mutation soit publiée au Bureau des Hypothèques. Tous les frais, droits et honoraires découlant de cet acte seront à la charge du propriétaire.

## **SECTION 2**

### **ACTES DE DISPOSITION**

#### **Article 123**

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

#### **Article 124**

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée

générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et le cas échéant à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

#### **Article 125**

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont pris à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article 26.

#### **Article 126**

L'assemblée générale ne peut toutefois, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra cependant décider à la majorité prévue à l'article précédent les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. L'assemblée en fixera les modalités d'installation et de fonctionnement dans les conditions fixées par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, 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 œuvre du pacte de relance pour la ville.

### CHAPITRE III - TRANSFORMATION – AMELIORATION – ADDITION - SURELEVATION

#### **Article 127**

Les transformations, améliorations, additions de locaux et d'équipements nouveaux ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 25, 26, 30 à 37 de la loi 10 juillet 1965.

### CHAPITRE IV - RECONSTRUCTION

#### **Article 128**

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

## **DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** 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.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

## **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

*"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."*

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

### **RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES**

#### **Obligation du syndic provisoire**

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

#### **Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)**

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

#### **Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)**

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 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 nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé 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.

### **ENREGISTREMENT**

Droit fixe : 125 €.

Lequel sera versé au Service de la Publicité Foncière compétent.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

**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.

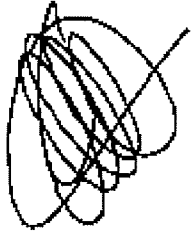
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>Melle ECHE Marine représentant de la société dénommée SNC BORDEAUX TRIBEQUA a signé</b></p> <p>à BORDEAUX le 06 février 2019</p>	
<p><b>et le notaire Me DANDIEU GRÉGORY a signé</b></p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE SIX FÉVRIER</p>	