2007 D N° 3275
EDDI

Date : 22/02/2007
Volume : 2007 P N° 2077

N°

125,00 EUR

n

B490

isions judiciaires à publier)

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

N°

TAXES:

SALAIRES:

TOTAL

D Audier
1° 11 ST
2°

DFEF

107559 01
AD/CS/

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**
**– REGLEMENT DE COPROPRIETE**
**RESIDENCE « LES PORTES DE VAPINCUM »**
**« PREMIERE TRANCHE »**

**L'AN DEUX MILLE SEPT,**
**Le DIX HUIT JANVIER**

**Maître Alain DENANTE, soussigné Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Jacques ROUGON et Alain DENANTE, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à 05000 GAP, 35 Rue Carnot,**

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

La société dénommée **SCI LES PORTES DE VAPINCUM**, Société Civile au capital de 1.000 EUROS dont le siège est à EMBRUN (05200), 1 Avenue Charles de Gaulle, Les Jardins du Real, identifiée au SIREN sous le numéro 490 106 200 et immatriculée sous le numéro 490 106 200 (2006 D 101) auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de GAP.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à EMBRUN, du 2 mai 2006, enregistré à GAP, le 05/05/2006 Bordereau 2006/517 Case n°12,

Représentée par son gérant, Mr François KOROLOFF, demeurant à EMBRUN, 1 Avenue Charles de Gaulle, né à ENGHIEN LES BAINS (95) le 12/09/1964,

Nommé à cette fonction aux termes de l'article 20 des statuts,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu du mandat qui lui a été donné par les associés aux termes de l'article 39 des statuts.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble à construire par la SCI "LES PORTES DE VAPINCUM" susnommée, sur un terrain situé à GAP, à l'angle de la rue Marchon et de l'Avenue Jean Jaurès où il porte actuellement les numéros 12 et 14.

## EXPOSE

1°/ Ainsi qu'il sera dit ci-après, la SCI LES PORTES DE VAPINCUM, comparante aux présentes, est propriétaire d'un terrain sis à GAP, à l'angle de la rue Marchon et de l'Avenue Jean Jaurès, sur lequel était édifié un bâtiment destiné à être démoli, cadastré sous les numéros 75, 76 et 77 de la Section DI, pour l'avoir acquis des consorts ESCALLIER et de la S.C.I NANCY aux termes d'un acte reçu par Me DENANTE, Notaire soussigné, le 12 juillet 2006.

2°/ Aux termes d'accords sous seing privé en date à GAP du 21 juillet 2006 et à AVIGNON du 1er août 2006, la S.A.R.L « F.K GESTION », au capital de 150.000 €, ayant son siège à EMBRUN, 1 Avenue du Général de Gaulle, « Les Jardins du Réal », immatriculée au RCS de GAP sous le numéro 430 217 007, représentée par son gérant, Mr François KOROLOFF susnommé, aux droits de laquelle viendra la S.C.I LES PORTES DE VAPINCUM, comparante aux présentes en vertu de la clause de substitution contenue auxdits accords,

S'est engagée à acheter, sous diverses conditions suspensives, d'ELECTRICITE DE FRANCE, ayant pour sigle « EDF », société anonyme dont le siège est à PARIS (8e), 22-30 Avenue de Wagram, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552 081 317, qui s'est engagée à lui vendre,

Une parcelle de terrain attenante sise à GAP, 16 avenue Jean Jaurès, supportant un bâtiment destiné à être démoli et cadastré sous le numéro 78 de la Section DI pour une contenance de 6a 28ca.

La régularisation de la vente est prévue au plus tard le 31 mars 2007.

3°/ Aux termes d'accords sous seing privé en date à GAP du 29 juillet 2006, la S.A.R.L « F.K GESTION », susnommée, aux droits de laquelle viendra la S.C.I LES PORTES DE VAPINCUM, comparante aux présentes en vertu de la clause de substitution contenue auxdits accords,

S'est engagée à acheter, sous diverses conditions suspensives, des consorts VIVIAN, qui se sont engagés à lui vendre,

Une parcelle de terrain attenante sise à GAP, Rue du Pré de Foire, supportant une maison à usage d'habitation destinée à être démolie et cadastrée sous le numéro 79 de la Section DI pour une contenance de 01a 82ca.

La régularisation de la vente est prévue au plus tard le 30 mai 2007.

4°/ La S.C.I « LES PORTES DE VAPINCUM » a entrepris la construction d'un ensemble immobilier qui sera dénommé « RESIDENCE LES PORTES DE VAPINCUM » et qui comprendra :

- une première tranche à édifier sur les parcelles de terrain sises à l'angle de la rue Marchon et de l'Avenue Jean Jaurès, cadastrées DI 75, 76 et 77, dont elle est d'ores et déjà propriétaire ainsi qu'il est dit ci-dessus ;
- une deuxième tranche accolée à la première, à édifier sur les parcelles cadastrées DI 78 et 79 dont elle doit se rendre prochainement propriétaire ainsi qu'il est dit ci-dessus.

5°/ Le permis de démolir les bâtiments existants sur les parcelles cadastrées DI 75, 76 et 77 a été accordé par Monsieur le Maire de la Ville de GAP le 16 décembre 2005 sous le numéro PD 05 061 05P0017.

Le permis de construire un immeuble collectif à usage d'habitation, bureaux et commerces sur le terrain cadastré DI 75, 76 et 77 a été accordé par Monsieur le Maire de la Ville de GAP, le 17 février 2006 sous le numéro PC 05 061 05P0223.

Afin de respecter les contraintes d'urbanismes imposées par le Plan d'Occupation des Sols, un retrait a été imposé sur la façade Ouest du bâtiment à édifier, au niveau des troisième et quatrième étages.

Toutefois, dans la mesure où la S.C.I « LES PORTES DE VAPINCUM » devient propriétaire des parcelles de terrain attenantes, cadastrées DI 78 et 79 et y édifie la deuxième tranche de la Résidence « LES PORTES DE VAPINCUM » accolée à la première tranche ainsi qu'il est dit ci-dessus, ce retrait ne sera plus nécessaire.

En conséquence, la S.C.I « LES PORTES DE VAPINCUM » a déposé le 7 octobre 2006 une demande de permis de construire modificatif de la première tranche de l'ensemble immobilier à édifier, en même temps qu'elle a déposé, le 30 septembre 2006, une demande de permis de construire la deuxième tranche de l'ensemble immobilier sur les parcelles cadastrées DI 78 et 79.

Sous réserve de l'obtention de ces permis, la façade Ouest de la première tranche de l'ensemble immobilier ne comportera donc aucun retrait aux niveaux R3 et R4, un nouvel appartement pourra être créé et des extensions d'appartements effectuées.

La S.C.I « LES PORTES DE VAPINCUM » a décidé d'établir aux termes du présent acte, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble formant la première tranche de la « RESIDENCE LES PORTES DE VAPINCUM » sans attendre la délivrance du permis de construire modificatif.

Etant précisé que la distribution des garages, des emplacements de parkings, et de certaines caves ainsi que la superficie de certains appartements ont été modifiées par rapport aux plans joints à la demande de permis de construire initial mais que ces modifications, non substantielles, ne nécessitent pas d'obtenir une nouvelle autorisation administrative de la part des services d'urbanisme.

En conséquence, le présent état descriptif de division est établi :
- sur la base des plans joints à la demande de permis de construire initial en ce qui concerne les appartements portant les numéros 301 et 303 situé au niveau « R3 » et l'appartement portant le numéro 401 situé au niveau « R4 ».
- sur la base des plans joints à la demande de permis de construire modificatif pour l'ensemble des autres locaux et appartements.

Lorsque le permis de construire modificatif aura été délivré, la S.C.I « LES PORTES DE VAPINCUM » s'oblige à établir un acte rectificatif au présent état descriptif de division conformément au tableau récapitulatif ci-après visé.

## PREAMBULE

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

**1°/** - D'établir l'état descriptif de division de **L'IMMEUBLE**.
**2°/** - De déterminer les éléments de **L'IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).
**3°/** - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.
**4°/** - D'organiser l'administration de **L'IMMEUBLE**.

**II.** - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de **L'IMMEUBLE**.
Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

# PLAN


**PREMIERE PARTIE** — **DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE
CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

**DEUXIEME PARTIE** — **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

CHAPITRE IV : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES
CHAPITRE V : CHARGES DE L'IMMEUBLE
CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES

**TROISIEME PARTIE** — **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
CHAPITRE VIII : SYNDIC
CHAPITRE IX : CONSEIL SYNDICAL

**QUATRIEME PARTIE** — **AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS
CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES
CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

**CINQUIEME PARTIE** — **DOMICILE - FORMALITES**


## PREMIERE PARTIE

## DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

### CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

### SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

#### DESIGNATION

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** à édifier sur un terrain situé à GAP, à l'angle de la rue Marchon et de l'Avenue Jean Jaurès où il porte actuellement les numéros 12 et 14, qui sera à usage d'habitation, professionnel et de commerces,

Et cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| DI | 76 | 12 Avenue Jean Jaurès | 00ha 03a 18ca |
| DI | 77 | 14 Avenue Jean Jaurès | 00ha 05a 16ca |
| DI | 75 | Rue Marchon | 00ha 05a 13ca |

Cet immeuble formera la première tranche d'un programme immobilier dénommé « **RESIDENCE LES PORTES DE VAPINCUM** ».

## PROPRIETAIRE

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

## DESCRIPTION

La première tranche de l'ensemble immobilier formant la « RESIDENCE LES PORTES DE VAPINCUM » comportera un bâtiment unique élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et sous-sol.

Etant précisé qu'en raison de la déclivité du terrain, le rez-de-chaussée côté Avenue Jean Jaurès correspond au sous-sol sur l'arrière, côté rue Maurice Garnier, et que le premier étage côté Avenue Jean Jaurès correspond au niveau des parkings extérieurs sur l'arrière, côté rue Maurice Garnier.

Cet immeuble comprendra :

- au sous-sol (côté Rue Maurice Garnier) dénommé « RO » sur le plan de l'architecte ci-annexé: 25 garages fermés desservis par une rampe d'accès unique depuis la rue Marchon ;

- au rez-de-chaussée (côté Avenue Jean Jaurès) dénommé « RO » sur le plan de l'architecte ci-annexé :
  - le hall d'entrée de l'immeuble,
  - le départ de la cage d'ascenseur et de la cage d'escaliers permettant l'accès aux étages,
  - cinq locaux professionnels à usage de bureaux ou commerces, situés de part et d'autre du hall d'entrée mais ayant un accès indépendant sur l'Avenue Jean Jaurès,
  - un local à vélos
  - deux caves
  - un local VMC
  - deux placards techniques
  - rampe d'accès piétonnier aux garages

- au rez-de-chaussée (côté rue Maurice Garnier) dénommé « R1 » sur le plan de l'architecte ci-annexé :
  - 27 emplacements de parkings extérieurs situés à l'arrière du bâtiment, auxquels on accède de plain pied par la rue Maurice Garnier ;
  - un emplacement pour dispositif de climatisation
  - un local à containers
  - 26 caves

- au premier étage (côté Avenue Jean Jaurès) dénommé « R1 » sur le plan de l'architecte ci-annexé :
  - un appartement type 2
  - quatre appartements type 3
  - un local dénommé « cabinet médical »

- au deuxième étage, dénommé « R2 » sur le plan de l'architecte ci-annexé :
  - deux appartements type 2
  - quatre appartements type 3
  - un local dénommé « cabinet dentaire »

- au troisième étage, dénommé « R3 » sur le plan de l'architecte ci-annexé :
  - deux appartements type 2
  - trois appartements type 3 (mais quatre appartements type 3 après obtention du permis de construire modificatif)
  - un appartement type 4

- au quatrième étage, dénommé « R4 » sur le plan de l'architecte ci-annexé :
  - deux appartements type 2 (mais un seul appartement type 2 après obtention du permis de construire modificatif)
  - deux appartements type 3
  - un appartement type 4
  - *un appartement type 5 (après obtention du permis de construire* modificatif)

- au cinquième étage, dénommé « R5 » sur le plan de l'architecte ci-annexé :
  - un appartement type 5

Etant rappelé que la deuxième tranche de l'ensemble immobilier formant la « RESIDENCE LES PORTES DE VAPINCUM » fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété distinct.

**SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES**

**P L A N S**

Demeureront ci-annexés après mention :
- un plan de masse
- un plan modifié du sous-sol côté rue Maurice Garnier et du rez-de-chaussée côté Avenue Jean Jaurès dénommé « RO »
- un plan modifié du rez-de-chaussée côté rue Maurice Garnier et du premier étage côté Avenue Jean Jaurès dénommé « R1 »
- un plan modifié du deuxième étage dénommé « R2 »
- un plan initial du troisième étage dénommé « R3 »
- un plan modifié du troisième étage dénommé « R3 »
- *un plan initial du quatrième étage dénommé « R4 »*
- un plan modifié du quatrième étage dénommé « R4 »
- un plan modifié du cinquième étage dénommé « R5 »
- un plan de toiture
- un plan de coupe AA
- un plan de coupe BB
- un plan de coupe CC
- un plan des coupes DD et EE
- un plan des façades

**PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir les bâtiments existants a été accordé par Monsieur le Maire de la Ville de GAP le 16 décembre 2005 sous le numéro PD 05 061 05P0017 *dont copie demeurera ci-annexée après mention.*

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le permis de construire un immeuble collectif à usage d'habitation, bureaux et commerces sur le terrain objet de la présente vente a été accordé par Monsieur le Maire de la Ville de GAP, le 17 février 2006 sous le numéro PC 05 061 05P0223.

Une copie de ce permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

**AFFICHAGE DU PERMIS - RECOURS DES TIERS**

Le permis de construire visé aux présentes a fait l'objet d'un affichage régulier.

Ledit permis n'a fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais légaux, ainsi déclaré.

## PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Une demande de permis de construire modificatif a été déposée le 7 octobre 2006.

## PRECISIONS DIVERSES

### DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

**- Urbanisme**

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original est demeuré annexé à l'acte reçu par le Notaire soussigné le 12 juillet 2006, délivrée le 4 juillet 2006, sous le numéro 00506106P0306 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :
Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé de la Commune de GAP

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :
Zone UA2 du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 11 février 1995

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :
Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

Opération concernant le terrain :
néant

Observations et prescriptions particulières :
Zone de protection du patrimoine archéologique

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

**- Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

La construction de **L'IMMEUBLE** est effectuée dans le cadre d'une opération entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.

Un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 235-15 du Code du travail devra être déposé au rang des minutes de Maître DENANTE ou de son successeur.

**- Assurance dommages-ouvrages**

Il a été souscrit par le Maître de l'ouvrage pour la construction de **L'IMMEUBLE** une assurance de dommages conformément à l'article L242-1 du Code de la construction et de l'habitation garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

*Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité* est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : le propriétaire bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont le propriétaire peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Tout acquéreur sera automatiquement subrogé dans les droits pouvant résulter de l'existence de cette police.

**- Carnet d'entretien**

Un carnet d'entretien de **L'IMMEUBLE** conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

## SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain sur lequel sera édifié l'immeuble ci-après désigné appartient à la S.C.I « LES PORTES DE VAPINCUM » pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me DENANTE, Notaire soussigné, le 12 juillet 2006, savoir :

Les parcelles cadastrées DI 76 et 77 :

De :

- Madame Solange Marie Yvonne GERMAIN, retraitée, demeurant à GAP (05000) Les Fangerots, Villa Tourline, née à LA MURE (38350), le 15 mai 1938, veuve de Monsieur Francis Célestin Félicien ESCALLIER.
- Madame Céline Corine Yvonne ESCALLIER, professeur, demeurant à CARQUEIRANNE (83320) 31 Chemin du Fréjau, née à GAP (05000) le 5 juillet 1972,

La parcelle cadastrée DI 75 :

De la société dénommée « NANCY », Société civile au capital de 129.581,66 € dont le siège est à GAP (05000), Villa Tourline, Chemin des Fangerots, identifiée au SIREN sous le numéro 401 289 103 et immatriculée sous le numéro 401 289 103 (95 D 00073) auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de GAP, représentée par Mme Solange GERMAIN veuve ESCALLIER et Mme Céline ESCALLIER susnommées, seules associées.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Marc DAUDE, notaire à GAP, le 28 avril 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix hors taxe payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de GAP le 17 août 2006 Volume 2006P n°7385.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

**En ce qui concerne les immeubles cadastrés DI 76 et DI 77 :**

Lesdits immeubles appartenaient à Mesdames Solange et Céline ESCALLIER, savoir :

- L'immeuble cadastré DI 76 à concurrence de 5/8e en pleine propriété et 3/8e en usufruit à Mme veuve ESCALLIER et à concurrence de 3/8e en nue-propriété à Mme Céline ESCALLIER,
- L'immeuble cadastré DI 77 à concurrence de ¼ en pleine propriété et ¾ en usufruit à Mme veuve ESCALLIER et à concurrence de ¾ en nue-propriété à Mme Céline ESCALLIER,

pour les avoir recueillis dans la succession de :

Monsieur Francis Célestin Félicien ESCALLIER, en son vivant retraité, époux de Madame Solange Marie Yvonne GERMAIN, demeurant à GAP (05000), Les Fangerots, Villa Tourline.

Né à CHABOTTES (05260), le 29 septembre 1930.

Décédé à GAP (05000), le 28 novembre 2002.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°/ Son épouse survivante :
Madame Solange Marie Yvonne GERMAIN susnommée,
Commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Gustave ROUGON, alors Notaire à GAP, le 18 avril 1962, préalable à leur union célébrée à la mairie de 38350 LA MURE, le 23 avril 1962.
Donataire aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DENANTE, Notaire à GAP, le 17 janvier 1980, enregistré à GAP le 7 février 2003 Bordereau n 2003/107 Case n 2, des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.
Et bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code Civil, du quart en toute propriété ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

2°/ Et pour le surplus, seule héritière, sa fille unique issue de son union avec Mme GERMAIN :
Madame Céline Corine Yvonne ESCALLIER, alors épouse de Monsieur Stéphane Nicolas Maxime DELUBAC-LOPPI, susnommée,

Ainsi que ces faits et qualités héréditaires sont constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par le Notaire soussigné le 24 mai 2003.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 24 mai 2003, Madame Solange ESCALLIER a déclaré opter pour UN/QUART EN TOUTE PROPRIETE et TROIS/QUARTS EN USUFRUIT de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de Monsieur Francis ESCALLIER.

La transmission des immeubles dépendant de la succession de Mr Francis ESCALLIER est constatée aux termes d'une attestation dressée par Me DENANTE, Notaire soussigné, le 24 mai 2003, publié à la Conservation des Hypothèques de GAP le 18 juin 2003 Volume 2003P n°4850.

**En ce qui concerne l'immeuble cadastré DI 75 :**

Ledit immeuble appartenait à la S.C.I « NANCY » susnommée pour l'avoir acquis, en cours de formation, aux termes d'un acte reçu par Me Marc DAUDE, Notaire à GAP, le 28 avril 1995, de :
Mr Francis ESCALLIER et Mme Solange GERMAIN, son épouse, susnommés.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de GAP le 6 juin 1995 Volume 1995P n°3812.

Etant précisé qu'aux termes d'un acte de dépôt de pièces reçu par Me DAUDE, Notaire susnommé, le 23 août 1995, il a été constaté l'immatriculation de la S.C.I « NANCY ».
Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de GAP le 27 septembre 1995 Volume 1995P n°6222.

**Antérieurement,** l'immeuble cadastré DI 76 dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Mr Francis ESCALLIER et Mme Solange GERMAIN, son épouse, susnommés, pour l'avoir acquis au cours du mariage et des deniers communs, aux termes d'un acte reçu par Me Paul CHAUVET, alors Notaire à GAP, le 28 décembre 1979, de:

Mr Maurice Adrien PICARD, ancien boucher, et Mme Mireille Gabrielle Céline ROBERT, son épouse, demeurant ensemble à GAP, 26 Avenue Jean Jaurès,

Nés tous deux à BARCILLONNETTE (Hautes Alpes), Mr PICARD le 25 juillet 1918, Mme PICARD le 18 septembre 1923,

Mariés sans contrat à BARCILLONNETTE le 16 février 1944.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, il a été déclaré que partie de ce prix était payée à l'aide d'un prêt consenti par la Caisse d'Epargne de GAP suivant acte reçu Me CHAUVET, Notaire susnommé, le 28 décembre 1979.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de GAP le 19 février 1980 Volume 5111 n°1.

**Plus antérieurement**, ledit immeuble appartenait à Mr et Mme PICARD susnommés pour l'avoir acquis au cours du mariage aux termes d'un acte reçu par Me Pierre CHAUVET, alors Notaire à GAP, le 23 février 1953, de:

Mme Maria Claire NICOLLET, épouse de Mr Pierre SERRES, demeurant à GAP, 12 avenue Jean Jaurès.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte, et le paiement d'une rente viagère au profit de la venderesse et de son époux, d'un montant de 10.000 Anciens Francs par mois.

En outre, la venderesse s'était réservée, sa vie durant et celle de son époux et jusqu'au décès du survivant d'eux, l'usufruit du rez-de-chaussée de la maison et d'un hangar contigu et de la partie de jardin attenante.

Cette réserve et cette rente se sont éteints par suite du décès de Mr et Mme SERRES survenus, savoir:

- celui de Mr SERRES à GAP au cours de l'année 1959,
- celui de Mme SERRES à EMBRUN en octobre 1977.

Une copie de cet acte a été transcrite à la Conservation des Hypothèques de GAP le 17 mars 1953 Volume 1443 n°45.

**Encore plus antérieurement**, cet immeuble appartenait personnellement à Mme NICOLLET épouse SERRES, pour l'avoir recueilli dans les successions confondues:

1°/ De son père, Mr Léon Louis NICOLLET, forgeron, demeurant à GAP, décédé à GAP le 23 juin 1924, laissant pour recueillir sa succession:

a) Son épouse survivante, Mme Angeline Claire ANDRE, avec laquelle il s'était marié sans contrat à la Mairie de MONTGARDIN (H.A) en 1885;

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil.

b) Et pour le surplus, héritières conjointement pour le tout et divisément chacune pour moitié, ses deux filles issues de son union avec Mme ANDRE:

- Mme Maria NICOLLET, depuis épouse de Mr SERRES, susnommée;
- Melle Renée Marcelle Yvonne NICOLLET, demeurant à GAP.

2°/ De sa mère, Mme Angeline Claire ANDRE veuve NICOLLET susnommée, décédée à GAP le 23 mars 1925, laissant pour recueillir sa succession ses deux filles issues de son union avec Mr NICOLLET:

- Mme Maria NICOLLET, depuis épouse de Mr SERRES, susnommée;
- Melle Renée Marcelle Yvonne NICOLLET, demeurant à GAP.

3°/ De sa soeur, Melle Renée NICOLLET susnommée, décédée à GAP le 31 janvier 1931,

Dont elle était seule héritière ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me Pierre CHAUVET, alors Notaire à GAP, le 5 février 1931.

Originairement, ledit immeuble appartenait à Mr Léon NICOLLET et Mme Angeline ANDRE, son épouse, susnommés, savoir:

- le terrain pour avoir été acquis par Mr NICOLLET au cours du mariage, aux termes d'un acte reçu par Me FAURE, alors Notaire à GAP, le 22 novembre 1905, de la Ville de GAP, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.
- les constructions pour les avoir édifiées sur ledit terrain sans avoir conféré de privilège d'aucune sorte.

Quant à l'immeuble cadastré DI 77, il appartenait antérieurement à Mr Francis ESCALLIER, susnommé, à titre de bien propre, par suite des faits et actes suivants:

I° - **Acquisition indivise par Messieurs Célestin et Francis ESCALLIER:**

Aux termes d'un acte reçu par Me Gustave ROUGON, alors Notaire à GAP, le 28 décembre 1960, Mr Célestin Gustave ESCALLIER, ci-après plus amplement nommé, et Mr Francis Célestin Féticien ESCALLIER, son fils, ont acquis cet immeuble indivisément, à raison de moitié chacun, de:

Mr Amédée Ismaël Jules BERNARD, négociant, et Mme Paulette Rosa Elise RAMBAUD, son épouse, demeurant à GAP, nés, savoir:

Mr BERNARD à GAP le 1er janvier 1022,

Mme BERNARD à LARDIER le 29 avril 1923.

*Cette acquisition a eu lieu moyennant:*

- le prix de QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS (90.000 FRF) dont partie soit DIX MILLE FRANCS (10.000 FRF) a été payée comptant et quittancée dans l'acte, le surplus soit QUATRE VINGT MILLE FRANCS (80.000 FRF) étant stipulé payable dans un délai d'un an et payé depuis, ainsi déclaré.
- et la charge de servir, en l'acquit des vendeurs, à Mr Pierre SERRES et Mme Maria NICOLLET, son épouse, susnommés, une rente annuelle et viagère de 1.200 FRF créée sur leur tête leur vie durant jusqu'au décès du survivant d'eux.

Etant précisé que cette rente s'est éteinte par suite du décès des crédirentiers ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de GAP le 10 février 1961 Volume 1740 n°35.

II°/ **Décès de Mr Célestin Gustave ESCALLIER:**

Monsieur Célestin Gustave ESCALLIER, en son vivant retraité, demeurant à GAP, 11 Avenue Jean Jaurès, né à CHABOTTES le 1er septembre 1904, est décédé à GAP le 24 octobre 1979, laissant pour recueillir sa succession:

1°/ Son épouse survivante, Mme Julienne Victoria RENCUREL, sans profession, demeurant à GAP, 11 Avenue Jean Jaurès,

Née à CHABOTTES le 15 février 1911,

Avec laquelle il était initialement marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union *célébrée à CHABOTTES le 18 mai 1927, puis soumis au régime de la séparation* de biens en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Civil de GAP en date du 20 février 1946.

Donataire aux termes d'un acte reçu par Me Gustave ROUGON, Notaire susnommé, le 14 décembre 1966, de l'universalité des biens meubles et immeubles composant sa succession, ladite donation étant stipulée réductible, en cas d'existence d'enfants ou de descendants d'eux, à l'une des quotités disponibles permises par la loi, soit en propriété soit en usufruit;

Etant précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Me DENANTE, Notaire associé soussigné, le 12 mai 1980, Mme veuve ESCALLIER a déclaré faire porter son option sur la totalité en usufruit de tous les biens meubles et immeubles dépendant de la succession de son époux prédécédé.

2°/ Et pour le surplus, héritiers conjointement pour le tout et divisément chacun pour 1/4, ses quatre enfants issus de son union avec Mme RENCUREL:

- Mme Ady Georgette ESCALLIER, employée, épouse de Mr Armand Joseph DANA, demeurant à AIX EN PROVENCE (B du R), 42 Avenue Philippe Solari, née à CHABOTTES le 15 mars 1929;
- Mr Francis Célestin Félicien ESCALLIER, susnommé,
- Mr Célestin Henri ESCALLIER, commerçant, demeurant à AIX EN PROVENCE, Impasse Saint Joseph, Villa "Mirador", époux de Mme Yolande Augustine D'AMICO, né à CHABOTTES le 6 juillet 1932;
- Mme Maryse Arlette Julienne ESCALLIER, secrétaire, épouse de Mr Daniel André DRAGON, demeurant à GAP, 1 Boulevard de la Libération, née à CHABOTTES le 3 Août 1937;

Ainsi que ces faits et qualités héréditaires sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me DENANTE, Notaire associé soussigné, le 22 décembre 1983.

La transmission des immeubles dépendant de la succession de Mr Célestin ESCALLIER a été constatée aux termes d'une attestation dressée par Me DENANTE, Notaire associé soussigné, le 22 décembre 1983, publiée à la Conservation des Hypothèques de GAP le 31 octobre 1984 Volume 6842 n°9.

Etant précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Me DENANTE, Notaire associé soussigné, le 22 décembre 1983, Mme Julienne RENCUREL veuve ESCALLIER susnommée, usant de la faculté offerte par l'article 1094 alinéa 3 du Code Civil, a converti l'usufruit lui profitant en vertu de la donation sus-visée en une rente annuelle et viagère de CENT VINGT MILLE FRANCS (120.000 FRF).

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de GAP le 31 octobre 1984 Volume 6842 n°10.

Le service de cette rente s'est éteint par suite du décès de Mme veuve ESCALLIER survenu à GAP le 14 mai 1997.

III°/ **Cession de droits successifs:**

Aux termes d'un acte reçu par Me DENANTE, Notaire associé soussigné, le 22 décembre 1983, Mme Ady ESCALLIER épouse DANA, Mr Célestin ESCALLIER et Mme Maryse ESCALLIER épouse DRAGON, ont cédé à Mr Francis ESCALLIER, susnommé, à titre de licitation faisant cesser l'indivision, les droits indivis soit TROIS/HUITIEMES (3/8$^{e}$) dont ils étaient titulaires, notamment sur l'immeuble objet des présentes.

Cette cession a eu lieu moyennant le prix principal de SEPT CENT SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (707.500 FRF) s'appliquant à l'immeuble objet des présentes à concurrence de CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (187.500 FRF), dont partie a été payée comptant et quittancée dans l'acte, le surplus étant payé par compensation avec une somme équivalente due par les cédants à Mr Francis ESCALLIER en vertu d'un acte de cession de droits reçu par Me DENANTE, Notaire soussigné, le 22 décembre 1983.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de GAP le 31 octobre 1984 Volume 6842 n°12.

Quant à l'immeuble cadastré DI 75, il dépendait antérieurement de la communauté de biens ayant existé entre Mr Francis ESCALLIER et Mme Solange GERMAIN ainsi qu'il est dit ci-dessus pour leur avoir été adjugé aux termes d'un procès-verbal dressé par Me DAUDE, Notaire à GAP, le 4 novembre 1989, portant adjudication, selon cahier des charges dressé par le même Notaire, le 6 octobre 1989, des biens appartenant en indivision aux consorts PENNATO-REMOND-DEL BELLO-BELLUSCI.

Cette adjudication a été prononcée au prix de SEPT CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (770.000 FRF) stipulé payable à concurrence de 30% le jour du prononcé de l'adjudication et pour le surplus dans un délai de trois mois de l'adjudication, avec intérêt au taux de 10% l'an et sous la condition suspensive qu'aucune surenchère ne soit portée.

Suivant acte dressé par le même Notaire les 16 et 21 novembre 1989, la réalisation de cette condition suspensive a été constatée.

Le paiement du prix est intervenu :
- à concurrence de 531.000 FRF le jour de la réalisation de la condition suspensive
- et pour le solde, ultérieurement, dans les conditions fixées au cahier des charges, ledit prix entièrement réglé depuis, ainsi déclaré.

## SERVITUDES

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'édification de la deuxième tranche de l'ensemble immobilier « RESIDENCE LES PORTES DE VAPINCUM », le requérant s'oblige, et oblige ses ayants droit et ayant cause, et particulièrement les futurs acquéreurs de la première tranche dudit ensemble immobilier, à régulariser les servitudes permettant l'accès, depuis le bâtiment de la première tranche, aux garages qui seront édifiés en sous-sol du bâtiment de la deuxième tranche et aux emplacements de parkings extérieurs qui seront situés à l'arrière du bâtiment de la deuxième tranche.

Le requérant se réserve tous pouvoirs, lesquels devront être confirmés par les acquéreurs, à l'effet de régulariser à première demande ces servitudes et toutes autres qui s'avèreraient nécessaires, notamment toutes servitudes de passage de canalisations et réseaux.

## CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

**L'IMMEUBLE** sera divisé en CENT DIX (110) lots numérotés de 1 à 110

En conséquence de ce qui est indiqué en l'exposé qui précède, il est précisé qu'à l'exception de l'appartement portant le n°301 situé au niveau « R3 », de l'appartement portant le n°303 situé au niveau « R3 » et de l'appartement portant le n°401 situé au niveau « R4 » pour lesquels il y a lieu de se référer aux plans joints à la demande initiale de permis de construire, la numérotation et la désignation des locaux est effectuée conformément aux plans joints à la demande de permis modificatif, autrement appelés « plans d'exécution ».

## DESIGNATION DES LOTS

### NIVEAU « R0 »

**Lot numéro un (1) :**
Au niveau "R0", un garage fermé portant le numéro G1 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 21,06 m²,
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES (30/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux (2) :**
Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G2 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,81 m²,
Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trois (3) :**
Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G3 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,81 m²,
Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4) :**
Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G4 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,81 m²,
Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinq (5) :**
Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G5 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,83 m²,
Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro six (6):**
Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G6 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 17,16 m²,
Et les VINGT CINQ/DIX MILLIEMES (25/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7) :**
Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G7 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,81 m²,
Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8) :**
Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G8 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,81 m²,
Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9) :**
Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G9 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,81 m²,
Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix (10) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G10 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,81 m²,

Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro onze (11) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G11 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,81 m²,

Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro douze (12) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G12 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,81 m²,

Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize (13) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G13 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 19,76 m²,

Et les VINGT HUIT/DIX MILLIEMES (28/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatorze (14) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G14 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 19,53 m²,

Et les VINGT HUIT/DIX MILLIEMES (28/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quinze (15) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G15 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 19,30 m²,

Et les VINGT HUIT/DIX MILLIEMES (28/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G16 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 18,41 m²,

Et les VINGT SIX/DIX MILLIEMES (26/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix sept (17) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G17 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 19,65 m²,

Et les VINGT HUIT/DIX MILLIEMES (28/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix huit (18) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G18 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 20,44 m²,

Et les VINGT NEUF/DIX MILLIEMES (29/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix neuf (19) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G19 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 19,34 m²,

Et les VINGT HUIT/DIX MILLIEMES (28/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt (20) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G20 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 17,44 m²,

Et les VINGT CINQ/DIX MILLIEMES (25/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G21 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,73 m²,

Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt deux (22) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G22 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,45 m²,

Et les VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (24/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt trois (23) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G23 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 15,72 m²,

Et les VINGT TROIS/DIX MILLIEMES (23/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt quatre (24) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G24 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 17,82 m²,

Et les VINGT SIX/DIX MILLIEMES (26/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt cinq (25) :**

Au niveau « R0 », un garage fermé portant le numéro G25 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 19,20 m²,

Et les VINGT HUIT/DIX MILLIEMES (28/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt six (26)**

Au niveau « R0 », une cave portant le numéro 27 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 3,23 m²,

Et les QUATRE/DIX MILLIEMES (4/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt sept (27)**

Au niveau « R0 », une cave portant le numéro 28 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,94 m²,

Et les QUATRE/DIX MILLIEMES (4/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt huit (28) :**

Au niveau « R0 », un local à usage de bureaux ou commerces portant le numéro 1 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 82,25 m², situé à gauche de l'entrée de l'immeuble en regardant la façade Sud-Est.

Et les TROIS CENT TRENTE SEPT/DIX MILLIEMES (337/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt neuf (29) :**

Au niveau « R0 », un local à usage de bureaux ou commerces portant le numéro 2 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 66,95 m², situé à gauche de l'entrée de l'immeuble en regardant la façade Sud-Est.

Et les DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE/DIX MILLIEMES (274/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**

Au niveau « R0 », un local à usage de bureaux ou commerce portant le numéro 3 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 93,30 m², situé à droite de l'entrée de l'immeuble en regardant la façade Sud-Est.

Et les TROIS CENT QUATRE VINGT DEUX/DIX MILLIEMES (382/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31) :**

Au niveau « R0 », un local à usage de bureaux ou commerce portant le numéro 4 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 101,60 m², situé à droite de l'entrée de l'immeuble en regardant la façade Sud-Est.

Et les QUATRE CENT SEIZE/DIX MILLIEMES (416/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente deux (32) :**

Au niveau « R0 », un local à usage de bureaux ou commerce portant le numéro 5 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 105,10 m², situé à droite de l'entrée de l'immeuble en regardant la façade Sud-Est.

Et les QUATRE CENT TRENTE/DIX MILLIEMES (430/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**NIVEAU « R1 »**

**Lot numéro trente trois (33) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 1 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente quatre (34) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 2 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente cinq (35) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 3 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente six (36) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 4 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente sept (37) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 5 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m², .

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente huit (38) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro six sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente neuf (39) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro sept sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante (40) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 8 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 9 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante deux (42) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 10 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante trois (43) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 11 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante quatre (44) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 12 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante cinq (45) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 13 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 17,60 m²,

Et les QUATORZE/DIX MILLIEMES (14/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante six (46) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 14 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 15,40 m²,

Et les TREIZE/DIX MILLIEMES (13/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante sept (47) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 15 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante huit (48) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 16 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante neuf (49) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 17 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante (50) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 18 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante et un (51) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 19 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante deux (52) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 20 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante trois (53) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 21 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 22 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante cinq (55) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 23 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante six (56) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 24 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante sept (57) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 25 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 12,50 m²,

Et les DIX/DIX MILLIEMES (10/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante huit (58) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 26 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 16,80 m²,

Et les QUATORZE/DIX MILLIEMES (14/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante neuf (59) :**

Au niveau « R1 », un emplacement de parking extérieur portant le numéro 27 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 17,40 m²,

Et les QUATORZE/DIX MILLIEMES (14/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante (60) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 1 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,98 m²,

Et les QUATRE/DIX MILLIEMES (4/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante et un (61) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 2 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,73 m²,.

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante deux (62) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 3 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 3,08 m²,

Et les QUATRE/DIX MILLIEMES (4/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante trois (63) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 4 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,55 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante quatre (64) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 5 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,65 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante cinq (65) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 6 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,28 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante six (66) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 7 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,67 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante sept (67) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 8 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,55 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante huit (68) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 9 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,71 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante neuf (69) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 10 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,65 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante dix (70) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 11 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,67 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 12 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 3,13 m²,

Et les QUATRE/DIX MILLIEMES (4/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante douze (72) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 13 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,55 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante treize (73) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 14 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,71 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 15 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,45 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante quinze (75) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 16 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,80 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante seize (76) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 17 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,58 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 18 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,65 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 19 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 3,07 m²,

Et les QUATRE/DIX MILLIEMES (4/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 20 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,54 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre vingt (80) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 21 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 4,05 m²,

Et les CINQ/DIX MILLIEMES (5/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre vingt un (81) :**

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 22 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,58 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 23 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,58 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 24 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,98 m²,

Et les QUATRE/DIX MILLIEMES (4/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 25 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 2,58 m²,

Et les TROIS/DIX MILLIEMES (3/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », une cave portant le numéro 26 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 3,26 m²,

Et les QUATRE/DIX MILLIEMES (4/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », un appartement Type 3 portant le numéro 101 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 68,65 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, dressing, séjour-salon, coin cuisine, cellier, loggia en façade Nord-Ouest, deux chambres avec placard, salle de bains, W.C

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX/DIX MILLIEMES (290/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », un appartement Type 2 portant le numéro 102 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 43,08 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, loggia en façade Sud-Est, une chambre avec placard, salle de bains, W.C,

Et les CENT QUATRE VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES (184/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », un appartement Type 3 portant le numéro 103 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 79,78 m², composé de :

Hall d'entrée, dégagement avec placard, séjour-salon avec une avancée vitrée en façade Sud-Est, coin cuisine, cellier, deux chambres avec placard, salle de bains, W.C

Et les TROIS CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES (333/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », des locaux actuellement affectés à usage de cabinet médical, portant le numéro 104 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 55,68 m², composés de :

Hall d'entrée, salle d'attente, salle d'eau, W.C, une grande pièce à usage de cabinet médical avec placard, loggia en façade Sud-Est, cuisine,

Et les DEUX CENT TRENTE SIX/DIX MILLIEMES (236/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », un appartement Type 3 portant le numéro 105 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 63,40 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, cellier, loggia en façade Sud-Est, deux chambres avec placard dont une donnant sur la loggia, salle de bains, W.C

Et les DEUX CENT SOIXANTE NEUF/DIX MILLIEMES (269/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R1 », un appartement Type 3 portant le numéro 106 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 55,63 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, loggia en façade Nord-Ouest, deux chambres dont une avec placard, salle de bains, W.C,

Et les DEUX CENT TRENTE SEPT/DIX MILLIEMES (237/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**NIVEAU « R2 »**

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

Au niveau « R2 », un appartement Type 3 portant le numéro 201 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 68,65 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, dressing, séjour-salon, coin cuisine, cellier, loggia en façade Nord-Ouest, deux chambres avec placard, salle de bains, W.C

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT SEIZE/DIX MILLIEMES (296/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R2 », un appartement Type 2 portant le numéro 202 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 43,08 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, loggia en façade Sud-Est, une chambre avec placard, salle de bains, W.C,

Et les CENT QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES (188/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R2 », un appartement Type 3 portant le numéro 203 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 79,78 m², composé de :

Hall d'entrée, dégagement avec placard, séjour-salon avec une avancée vitrée en façade Sud-Est, coin cuisine, cellier, deux chambres avec placard, salle de bains, W.C,

Et les TROIS CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES (340/10.000$^{e}$) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R2 », un appartement Type 3 portant le numéro 204 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 56,10 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, cellier, loggia en façade Sud-Est, deux chambres avec placard, salle de bains, W.C,

Et les DEUX CENT QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES (243/10.000$^{e}$) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R2 », un appartement Type 3 portant le numéro 205 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 65,08 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, cellier, loggia en façade Sud-Est, deux chambres avec placard dont une donnant sur la loggia, salle d'eau, W.C,

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT UN/DIX MILLIEMES (281/10.000$^{e}$) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R2 », des locaux actuellement affectés à usage de cabinet dentaire, portant le numéro 206 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 98,32 m², composés de :

Espace accueil, dégagement avec placards, W.C, salle d'attente, deux salles de soins, une salle de stérilisation, un bureau avec placard, un espace personnel avec placards, W.C, loggia en façade Nord-Ouest,

Et les QUATRE CENT VINGT SEPT/DIX MILLIEMES (427/10.000$^{e}$) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Au niveau « R2 », un appartement Type 2 portant le numéro 207 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 36,46 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, cuisine, loggia en façade Nord-Ouest, une chambre avec placard donnant sur la loggia, salle de bains, W.C,

Et les CENT SOIXANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (164/10.000$^{e}$) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**NIVEAU « R3 »**

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

Au niveau « R3 », un appartement Type 2 portant le numéro 301 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 34,46 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour, coin cuisine, une chambre, salle de bains, W.C, terrasse côté Sud-Ouest,

Et les CENT SOIXANTE TROIS/DIX MILLIEMES (163/10.000$^{e}$) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent (100) :**

Au niveau « R3 », un appartement Type 3 portant le numéro 303 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 78,52 m², composé de :

Hall d'entrée, dégagement avec placard, séjour-salon avec une avancée vitrée en façade Sud-Est, coin cuisine, cellier, deux chambres avec placard, salle de bains et d'eau, W.C, terrasse côté Sud-Ouest,

Et les TROIS CENT CINQUANTE QUATRE/DIX MILLIEMES (354/10.000$^{e}$) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent un (101) :**

Au niveau « R3 », un appartement Type 3 portant le numéro 304 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 56,10 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, cellier, loggia en façade Sud-Est, deux chambres avec placard, salle de bains, W.C,

Et les DEUX CENT QUARANTE HUIT/DIX MILLIEMES (248/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent deux (102) :**

Au niveau « R3 », un appartement Type 3 portant le numéro 305 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 65,08 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, cellier, loggia en façade Sud-Est, deux chambres avec placard dont une donnant sur la loggia, salle d'eau, W.C,

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT SIX/DIX MILLIEMES (286/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent trois (103) :**

Au niveau « R3 », un appartement Type 4 portant le numéro 306 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 98,26 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, cuisine, cellier, loggia en façade Nord-Ouest, dégagement avec placards, salle de bains, W.C, trois chambres avec placard dont l'une donnant sur la loggia avec dressing, salle de bains et W.C privés,

Et les QUATRE CENT TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES (435/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre (104) :**

Au niveau « R3 », un appartement Type 2 portant le numéro 307 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 36,46 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, cuisine, loggia en façade Nord-Ouest, une chambre avec placard donnant sur la loggia, salle d'eau, W.C,

Et les CENT SOIXANTE SEPT/DIX MILLIEMES (167/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**NIVEAU « R4 »**

**Lot numéro cent cinq (105) :**

Au niveau « R4 », un appartement Type 2 portant le numéro 401 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 30,51 m², composé de :

Entrée avec placard, cuisine-séjour, une chambre avec placard, une salle d'eau avec W.C,

Et les CENT TRENTE HUIT/DIX MILLIEMES (138/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent six (106) :**

Au niveau « R4 », un appartement Type 3 portant le numéro 404 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 56,10 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, cellier, loggia en façade Sud-Est, deux chambres avec placard, salle de bains, W.C,

Et les DEUX CENT CINQUANTE DEUX/DIX MILLIEMES (252/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent sept (107) :**

Au niveau « R4 », un appartement Type 3 portant le numéro 405 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 65,14 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, coin cuisine, cellier, loggia en façade Sud-Est, deux chambres avec placard dont une donnant sur la loggia, salle de bains, W.C,

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT DOUZE/DIX MILLIEMES (292/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent huit (108) :**

Au niveau « R4 », un appartement Type 4 portant le numéro 406 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 98,26 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, cuisine, cellier, loggia en façade Nord-Ouest, dégagement avec placards, salle de bains, W.C, trois chambres avec placard dont l'une donnant sur la loggia avec dressing, salle de bains et W.C privés,

Et les QUATRE CENT QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES (443/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent neuf (109) :**

Au niveau « R4 », un appartement Type 2 portant le numéro 407 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 36,46 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, cuisine, loggia en façade Nord-Ouest, une chambre avec placard donnant sur la loggia, salle de bains, W.C,

Et les CENT SOIXANTE ET ONZE/DIX MILLIEMES (171/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**NIVEAU « R5 »**

**Lot numéro cent dix (110) :**

Au niveau « R5 », un appartement Type 5 portant le numéro 503 sur le plan de ce niveau, d'une superficie d'environ 146,85 m², composé de :

Hall d'entrée, dressing, W.C, séjour-salon, cuisine donnant sur une terrasse en façade Nord-Ouest, cellier, terrasse et pergola en façade Sud-Est, deux chambres avec placard donnant sur une autre terrasse en façade Sud-Est, dégagement, W.C, salle de bains et d'eau, deux autres chambres donnant sur le Nord-Ouest, dont une avec placard et l'autre avec dressing et salle d'eau donnant sur une terrasse en façade Nord-Ouest,

Et les SIX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES (699/10.000e) de la propriété du sol et des parties communes générales.

## CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

En ce qui concerne les locaux actuellement affectés à usage de cabinet médical et de cabinet dentaire : Il sera possible à tout moment d'affecter ces locaux à usage d'habitation ou à un autre usage professionnel dans le respect de la destination de l'immeuble.

Le changement d'usage pourra induire une modification de la répartition des charges de copropriété qui sera décidée par le syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

## RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

## TABLEAU RECAPITULATIF

| N° des lots | Etage | Nature du lot | Tantièmes généraux |
|---|---|---|---|
| 1 | R0 | Garage G1 | 30 |
| 2 | R0 | Garage G2 | 24 |
| 3 | R0 | Garage G3 | 24 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | R0 | Garage G4 | 24 |
| 5 | R0 | Garage G5 | 24 |
| 6 | R0 | Garage G6 | 25 |
| 7 | R0 | Garage G7 | 24 |
| 8 | R0 | Garage G8 | 24 |
| 9 | R0 | Garage G9 | 24 |
| 10 | R0 | Garage G10 | 24 |
| 11 | R0 | Garage G11 | 24 |
| 12 | R0 | Garage G12 | 24 |
| 13 | R0 | Garage G13 | 28 |
| 14 | R0 | Garage G14 | 28 |
| 15 | R0 | Garage G15 | 28 |
| 16 | R0 | Garage G16 | 26 |
| 17 | R0 | Garage G17 | 28 |
| 18 | R0 | Garage G18 | 29 |
| 18 | R0 | Garage G19 | 28 |
| 20 | R0 | Garage G20 | 25 |
| 21 | R0 | Garage G21 | 24 |
| 22 | R0 | Garage G22 | 24 |
| 23 | R0 | Garage G23 | 23 |
| 24 | R0 | Garage G24 | 26 |
| 25 | R0 | Garage G25 | 28 |
| 26 | R0 | Cave n°27 | 4 |
| 27 | R0 | Cave n°28 | 4 |
| 28 | R0 | Local professionnel n°1 | 337 |
| 29 | R0 | Local professionnel n°2 | 274 |
| 30 | R0 | Local professionnel n°3 | 382 |
| 31 | R0 | Local professionnel n°4 | 416 |
| 32 | R0 | Local professionnel n°5 | 430 |
| 33 | R1 | Parking n°1 | 10 |
| 34 | R1 | Parking n°2 | 10 |
| 35 | R1 | Parking n°3 | 10 |
| 36 | R1 | Parking n°4 | 10 |
| 37 | R1 | Parking n°5 | 10 |
| 38 | R1 | Parking n°6 | 10 |
| 39 | R1 | Parking n°7 | 10 |
| 40 | R1 | Parking n°8 | 10 |
| 41 | R1 | Parking n°9 | 10 |
| 42 | R1 | Parking n°10 | 10 |
| 43 | R1 | Parking n°11 | 10 |
| 44 | R1 | Parking n°12 | 10 |
| 45 | R1 | Parking n°13 | 14 |
| 46 | R1 | Parking n°14 | 13 |
| 47 | R1 | Parking n°15 | 10 |
| 48 | R1 | Parking n°16 | 10 |
| 49 | R1 | Parking n°17 | 10 |
| 50 | R1 | Parking n°18 | 10 |
| 51 | R1 | Parking n°19 | 10 |
| 52 | R1 | Parking n°20 | 10 |
| 53 | R1 | Parking n°21 | 10 |
| 54 | R1 | Parking n°22 | 10 |
| 55 | R1 | Parking n°23 | 10 |
| 56 | R1 | Parking n°24 | 10 |
| 57 | R1 | Parking n°25 | 10 |
| 58 | R1 | Parking n°26 | 14 |
| 59 | R1 | Parking n°27 | 14 |
| 60 | R1 | Cave n°1 | 4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 61 | R1 | Cave n°2 | 3 |
| 62 | R1 | Cave n°3 | 4 |
| 63 | R1 | Cave n°4 | 3 |
| 64 | R1 | Cave n°5 | 3 |
| 65 | R1 | Cave n°6 | 3 |
| 66 | R1 | Cave n°7 | 3 |
| 67 | R1 | Cave n°8 | 3 |
| 68 | R1 | Cave n°9 | 3 |
| 69 | R1 | Cave n°10 | 3 |
| 70 | R1 | Cave n°11 | 3 |
| 71 | R1 | Cave n°12 | 4 |
| 72 | R1 | Cave n°13 | 3 |
| 73 | R1 | Cave n°14 | 3 |
| 74 | R1 | Cave n°15 | 3 |
| 75 | R1 | Cave n°16 | 3 |
| 76 | R1 | Cave n°17 | 3 |
| 77 | R1 | Cave n°18 | 3 |
| 78 | R1 | Cave n°19 | 4 |
| 79 | R1 | Cave n°20 | 3 |
| 80 | R1 | Cave n°21 | 5 |
| 81 | R1 | Cave n°22 | 3 |
| 82 | R1 | Cave n°23 | 3 |
| 83 | R1 | Cave n°24 | 4 |
| 84 | R1 | Cave n°25 | 3 |
| 85 | R1 | Cave n°26 | 4 |
| 86 | R1 | Appartement T3 n°101 | 290 |
| 87 | R1 | Appartement T2 n°102 | 184 |
| 88 | R1 | Appartement T3 n°103 | 333 |
| 89 | R1 | Appartement T3 n°104 | 236 |
| 90 | R1 | Appartement T3 n°105 | 269 |
| 91 | R1 | Appartement T3 n°106 | 237 |
| 92 | R2 | Appartement T3 n°201 | 296 |
| 93 | R2 | Appartement T2 n°202 | 188 |
| 94 | R2 | Appartement T3 n°203 | 340 |
| 95 | R2 | Appartement T3 n°204 | 243 |
| 96 | R2 | Appartement T3 n°205 | 281 |
| 97 | R2 | Appartement T3 n°206 | 427 |
| 98 | R2 | Appartement T2 n°207 | 164 |
| 99 | R3 | Appartement T2 n°301 | 163 |
| 100 | R3 | Appartement T3 n°303 | 354 |
| 101 | R3 | Appartement T3 n°304 | 248 |
| 102 | R3 | Appartement T3 n°305 | 286 |
| 103 | R3 | Appartement T4 n°306 | 435 |
| 104 | R3 | Appartement T2 n°307 | 167 |
| 105 | R4 | Appartement T2 n°401 | 138 |
| 106 | R4 | Appartement T3 n°404 | 252 |
| 107 | R4 | Appartement T3 n°405 | 292 |
| 108 | R4 | Appartement T4 n°406 | 443 |
| 109 | R4 | Appartement T2 n°407 | 171 |
| 110 | R5 | Appartement T5 n°503 | 699 |
| | | | |
| **TOTAL** | | | **10.000** |

## MODALITES DE CALCUL DES TANTIEMES

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 créé en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002 devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

*Conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 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 valeurs desdites parties telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence, il est précisé ce qui suit concernant la répartition des quotes-parts de copropriété et des charges de parties communes générales :
Eléments pris en considération : tous les lots privatifs de la copropriété
Méthode de calcul : au prorata des superficies pondérées des lots (la pondération étant établie suivant la consistance des lots).

Un tableau contenant les modalités de calcul des tantièmes est demeuré ci-annexé après mention.

## FUTUR MODIFICATIF A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Mr KOROLOFF, es qualité, explique qu'il envisage de procéder, sur l'ensemble immobilier objet des présentes, à certaines modifications par rapport au descriptif qui vient d'être établi.

En effet, ainsi qu'il est dit ci-dessus en l'exposé qui précède, un permis de construire modificatif a été déposé relatif à une extension de surface des niveaux R3 et R4 de l'immeuble à édifier.

Lesdites modifications consistent en :

- au niveau « R3 » : extension de superficie de l'appartement portant le numéro 301 du plan initial et formant le lot n°99 de la copropriété, ci-dessus désigné comme un appartement Type 2 d'une superficie d'environ 34,46 m² avec terrasse et *qui deviendra un appartement Type 3 portant également le n°301 sur le plan* d'exécution d'une superficie d'environ 68,65 m² composé de :

Hall d'entrée avec placard, dressing, séjour-salon, loggia en façade Ouest, coin cuisine, cellier, dégagement, deux chambres avec placard, salle de bains, W.C

- au niveau « R3 » : création aux lieu et place de la terrasse affectée à l'appartement portant le n°303 sur le plan initial (lequel verra sa superficie portée à 79,78 m²), d'un appartement Type 2 qui portera le numéro 302 sur le plan d'exécution de ce niveau, d'une superficie d'environ 43,08 m², composé de :

Hall d'entrée avec placard, séjour-salon, loggia en façade Sud-Est, coin cuisine, une chambre avec placard, salle de bains, W.C.

- au niveau « R4 » : extension de superficie de l'appartement situé au niveau « R4 » portant le numéro 401 du plan initial et formant le lot n°105 de la copropriété, ci-dessus désigné comme un appartement Type 2 d'une superficie d'environ 30,51 m², et qui deviendra un appartement Type 4 portant le numéro 403 du plan d'exécution, d'une superficie d'environ 114,91 m², composé de :

Hall d'entrée, dressing, séjour-salon donnant sur une petite terrasse en façade Sud-Est, cuisine, cellier, trois chambres avec placard dont l'une avec dressing, salle d'eau et W.C privés, loggia en façade Sud-Est, salle de bains, W.C, terrasse en façade Nord-Ouest,

Ces modifications entraîneront une nouvelle répartition des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot dont le détail figure dans le tableau ci-après et un modificatif à l'état descriptif de division.

Dès l'obtention du permis de construire modificatif susvisé, la S.C.I « LES PORTES DE VAPINCUM » s'oblige à faire établir et à supporter seule le coût de l'acte rectificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété de l'immeuble objet des présentes.

*Jusqu'à ce que cet acte rectificatif soit établi, chaque acte de vente des lots* de la présente copropriété devra comporter une mention informant les acquéreurs :

- de la teneur de la demande de permis modificatif
- du fait que les modifications demandées ne seront certaines qu'une fois le permis obtenu
- des conséquences de ces modifications sur la répartition des tantièmes de copropriété.

**Tableau récapitulatif du modificatif à état descriptif de division à établir :**

| *N° des lots* | *Etage* | *Nature du lot* | *Tantièmes généraux* |
|---|---|---|---|
| *1* | *R0* | *Garage G1* | *28* |
| *2* | *R0* | *Garage G2* | *22* |
| *3* | *R0* | *Garage G3* | *22* |
| *4* | *R0* | *Garage G4* | *22* |
| *5* | *R0* | *Garage G5* | *22* |
| *6* | *R0* | *Garage G6* | *23* |
| *7* | *R0* | *Garage G7* | *22* |
| *8* | *R0* | *Garage G8* | *22* |
| *9* | *R0* | *Garage G9* | *22* |
| *10* | *R0* | *Garage G10* | *22* |
| *11* | *R0* | *Garage G11* | *22* |
| *12* | *R0* | *Garage G12* | *22* |
| *13* | *R0* | *Garage G13* | *26* |
| *14* | *R0* | *Garage G14* | *26* |
| *15* | *R0* | *Garage G15* | *26* |
| *16* | *R0* | *Garage G16* | *25* |
| *17* | *R0* | *Garage G17* | *26* |
| *18* | *R0* | *Garage G18* | *27* |
| *18* | *R0* | *Garage G19* | *26* |
| *20* | *R0* | *Garage G20* | *23* |
| *21* | *R0* | *Garage G21* | *22* |
| *22* | *R0* | *Garage G22* | *22* |
| *23* | *R0* | *Garage G23* | *21* |
| *24* | *R0* | *Garage G24* | *24* |
| *25* | *R0* | *Garage G25* | *26* |
| *26* | *R0* | *Cave n°27* | *4* |
| *27* | *R0* | *Cave n°28* | *3* |
| *28* | *R0* | *Local professionnel n°1* | *314* |
| *29* | *R0* | *Local professionnel n°2* | *255* |
| *30* | *R0* | *Local professionnel n°3* | *356* |
| *31* | *R0* | *Local professionnel n°4* | *387* |
| *32* | *R0* | *Local professionnel n°5* | *401* |
| *33* | *R1* | *Parking n°1* | *10* |
| *34* | *R1* | *Parking n°2* | *10* |
| *35* | *R1* | *Parking n°3* | *10* |
| *36* | *R1* | *Parking n°4* | *10* |
| *37* | *R1* | *Parking n°5* | *10* |
| *38* | *R1* | *Parking n°6* | *10* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 39 | R1 | Parking n°7 | 10 |
| 40 | R1 | Parking n°8 | 10 |
| 41 | R1 | Parking n°9 | 10 |
| 42 | R1 | Parking n°10 | 10 |
| 43 | R1 | Parking n°11 | 10 |
| 44 | R1 | Parking n°12 | 10 |
| 45 | R1 | Parking n°13 | 13 |
| 46 | R1 | Parking n°14 | 12 |
| 47 | R1 | Parking n°15 | 10 |
| 48 | R1 | Parking n°16 | 10 |
| 49 | R1 | Parking n°17 | 10 |
| 50 | R1 | Parking n°18 | 10 |
| 51 | R1 | Parking n°19 | 10 |
| 52 | R1 | Parking n°20 | 10 |
| 53 | R1 | Parking n°21 | 10 |
| 54 | R1 | Parking n°22 | 10 |
| 55 | R1 | Parking n°23 | 10 |
| 56 | R1 | Parking n°24 | 10 |
| 57 | R1 | Parking n°25 | 10 |
| 58 | R1 | Parking n°26 | 13 |
| 59 | R1 | Parking n°27 | 13 |
| 60 | R1 | Cave n°1 | 3 |
| 61 | R1 | Cave n°2 | 3 |
| 62 | R1 | Cave n°3 | 3 |
| 63 | R1 | Cave n°4 | 3 |
| 64 | R1 | Cave n°5 | 3 |
| 65 | R1 | Cave n°6 | 3 |
| 66 | R1 | Cave n°7 | 3 |
| 67 | R1 | Cave n°8 | 3 |
| 68 | R1 | Cave n°9 | 3 |
| 69 | R1 | Cave n°10 | 3 |
| 70 | R1 | Cave n°11 | 3 |
| 71 | R1 | Cave n°12 | 4 |
| 72 | R1 | Cave n°13 | 3 |
| 73 | R1 | Cave n°14 | 3 |
| 74 | R1 | Cave n°15 | 3 |
| 75 | R1 | Cave n°16 | 3 |
| 76 | R1 | Cave n°17 | 3 |
| 77 | R1 | Cave n°18 | 3 |
| 78 | R1 | Cave n°19 | 4 |
| 79 | R1 | Cave n°20 | 3 |
| 80 | R1 | Cave n°21 | 5 |
| 81 | R1 | Cave n°22 | 3 |
| 82 | R1 | Cave n°23 | 3 |
| 83 | R1 | Cave n°24 | 3 |
| 84 | R1 | Cave n°25 | 3 |
| 85 | R1 | Cave n°26 | 4 |
| 86 | R1 | Appartement T3 n°101 | 270 |
| 87 | R1 | Appartement T2 n°102 | 171 |
| 88 | R1 | Appartement T3 n°103 | 310 |
| 89 | R1 | Appartement T3 n°104 | 220 |
| 90 | R1 | Appartement T3 n°105 | 250 |
| 91 | R1 | Appartement T3 n°106 | 221 |
| 92 | R2 | Appartement T3 n°201 | 276 |
| 93 | R2 | Appartement T2 n°202 | 175 |
| 94 | R2 | Appartement T3 n°203 | 316 |
| 95 | R2 | Appartement T3 n°204 | 226 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| *96* | *R2* | *Appartement T3 n°205* | *262* |
| *97* | *R2* | *Appartement T3 n°206* | *397* |
| *98* | *R2* | *Appartement T2 n°207* | *153* |
| *99* | *R3* | *Appartement T3 n°301* | *281* |
| *100* | *R3* | *Appartement T3 n°303* | *323* |
| *101* | *R3* | *Appartement T3 n°304* | *231* |
| *102* | *R3* | *Appartement T3 n°305* | *267* |
| *103* | *R3* | *Appartement T4 n°306* | *405* |
| *104* | *R3* | *Appartement T2 n°307* | *156* |
| *105* | *R4* | *Appartement T4 n°401* | *511* |
| *106* | *R4* | *Appartement T3 n°404* | *235* |
| *107* | *R4* | *Appartement T3 n°405* | *272* |
| *108* | *R4* | *Appartement T4 n°406* | *413* |
| *109* | *R4* | *Appartement T2 n°407* | *159* |
| *110* | *R5* | *Appartement T5 n°503* | *652* |
| *111* | *R3* | *Appartement T2 n°302* | *178* |
| | | | |
| ***TOTAL*** | | | ***10.000*** |

Un tableau contenant les modalités de calcul des tantièmes modifiés est demeuré ci-annexé après mention.

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

### SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

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

Les parties communes comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins s'il en existe.

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non.

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols.

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,

Les souches de cheminées,

Les conduits de fumée, coffres et gaines , les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W. C. et ceux de ventilation des salles de bains, ainsi que leur mécanisme,.

Les ornements des façades, les balcons et loggia s'il en existe y compris les garde-corps, balustrades et barres d'appui, à l'exception du revêtement du sol situé au dessus de la couche d'étanchéité.

Le(s) vestibule(s) et couloir(s) d'entrée(s), escaliers(s), cage(s) et palier(s).

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie s'il en existe, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs généraux et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles s'il en existe, le local poubelle.

La ou les rampe(s) d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage s'il en existe et tous autres dégagements des garages.

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants s'il en existe.

Les autres locaux communs s'il en existe.

La chaudière et les appareils de chauffage central de service d'eau chaude et de climatisation s'il en existe.

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures s'il en existe, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz s'il y a lieu, de distribution d'eau chaude et de climatisation s'il y a lieu sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cuve de mazout s'il y a lieu, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives.

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

*Cette énumération est purement énonciative et non limitative.*

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

Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol,

Le droit d'édifier les bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes,

Le droit d'affouiller ces cour et jardin,

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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.

## SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces,

et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons, loggias et terrasses au-dessus de la couche d'étanchéité,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes. Etant précisé que, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water closets,
- Les installations des cuisines,

- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,

- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concours à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,

- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes.

# DEUXIEME PARTIE

## DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

### SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

### SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

#### 1°/ - GENERALITES

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

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

**2°/ - DESTINATION - OCCUPATION**

**L'IMMEUBLE** est destiné à usage mixte : habitation et professionnel à l'exception des locaux du rez-de-chaussée donnant sur l'Avenue Jean Jaurès réservés exclusivement à l'exercice d'activités commerciales ou professionnelles tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire .

L'exercice de ces activités et leurs conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

L'immeuble objet du présent règlement de copropriété formant la première tranche d'un ensemble immobilier dont le surplus sera édifié dans les prochaines années, les copropriétaires devront supporter les troubles et inconvénients liés à la réalisation du chantier de la deuxième tranche.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de **l'IMMEUBLE**.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage ; pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

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

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

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

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs et à la condition qu'une rangée complète d'emplacements de stationnement soit concernée. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

**3°/ - HARMONIE - ASPECT**

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

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

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

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

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

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

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

*En outre, l'immeuble objet du présent règlement de copropriété formant la* première tranche d'un ensemble immobilier dont le surplus sera édifié dans les prochains mois et accolé au premier bâtiment, les copropriétaires devront obligatoirement consulter ceux de l'immeuble formant la deuxième tranche en ce qui concerne toutes les modifications susceptibles d'affecter l'harmonie générale de l'ensemble immobilier.

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

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

**4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES**

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs ainsi qu'à l'entrée de l'immeuble, à l'emplacement déterminé par le requérant, promoteur de l'opération immobilière. Les dimensions et les modèles de ces plaques devront être soumis au syndic de la copropriété.

Par ailleurs, les occupant des locaux à usage commercial ou artisanal de **l'IMMEUBLE** pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie dudit **IMMEUBLE**, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants de **l'IMMEUBLE**.

**5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX**

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

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

*Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des* parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

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

**6°/ - SECURITE - SALUBRITE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite

d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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

**7°/ - JOUISSANCE**

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

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

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

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

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

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

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de **L'IMMEUBLE.**

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

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

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

**8°/ - BALCONS - TERRASSES**

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

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de **L'IMMEUBLE.**

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

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

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

Sous cette réserve, il sera permis aux occupants des locaux à usage professionnel d'installer si besoin est sur lesdits balcons, loggias et terrasses tous appareils nécessaires à l'exercice de leur activité.

**9°/ - JARDINS PRIVATIFS**

L'**IMMEUBLE** ne comprend pas de jardins privatifs.

**10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

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

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

## SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

**1°/ - GENERALITES**

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

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

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

**2°/ - ENCOMBREMENT**

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

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

**c)** Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de **L'IMMEUBLE.**

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

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

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

**3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

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

***4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT***

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

En fonction de l'organisation du service de **L'IMMEUBLE,** il sera installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation. Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en

cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

**5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS**

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

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

## SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

**1°/** - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever **L'IMMEUBLE**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

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

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

# CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

## SECTION I - CHARGES GENERALES

**1°/ -DEFINITION**

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

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

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

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

**I. - a)** Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif

affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

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

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

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

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,
- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

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

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

**d)** Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujetti **L'IMMEUBLE.**

**2°/ -REPARTITION**

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de **L'IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

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

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

## SECTION II - CHARGES SPECIALES

### A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET A L'ASCENSEUR

**1° - DEFINITION**

Elles comprennent :

**I - Pour les escaliers :**

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

**II - Pour les couloirs :**

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

**III - Pour la cage d'ascenseur :**

**a)** Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite,

**b)** Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur,

**c)** le coût du contrôle technique périodique,

**d)** Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

**IV - Pour l'ascenseur :**

**a)** les frais de fonctionnement,

**b)** le coût du contrôle technique,

**c)** le coût de la mise en conformité,

**d)** la mise en place d'un dispositif de sécurité.

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

**2° - REPARTITION**

Il est établi ci-après un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

A ce sujet, il est rappelé que les locaux à usage de bureaux et commerces situés au niveau « RO » ont un accès direct sur l'Avenue Jean Jaurès et ne participent donc pas à la répartition des charges d'escalier et d'ascenseur.

Etant précisé que la répartition des charges d'escalier et d'ascenseur sont ici réparties en fonction de l'étage et du type d'appartement sans tenir compte de l'usage professionnel qui peut en être fait.

Il appartiendra au syndic de majorer, si nécessaire, les charges afférentes aux locaux qui auront un usage professionnel.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES D'ESCALIER ET D'ASCENSEUR**

| N° des lots | Etage | Nature du lot | Quote-part charges |
|---|---|---|---|
| 86 | R1 | Appartement T3 n°101 | 32 |
| 87 | R1 | Appartement T2 n°102 | 24 |
| 88 | R1 | Appartement T3 n°103 | 32 |
| 89 | R1 | Appartement T3 n°104 | 32 |
| 90 | R1 | Appartement T3 n°105 | 32 |
| 91 | R1 | Appartement T3 n°106 | 32 |
| 92 | R2 | Appartement T3 n°201 | 37 |
| 93 | R2 | Appartement T2 n°202 | 28 |
| 94 | R2 | Appartement T3 n°203 | 37 |
| 95 | R2 | Appartement T3 n°204 | 37 |
| 96 | R2 | Appartement T3 n°205 | 37 |
| 97 | R2 | Appartement T3 n°206 | 46 |
| 98 | R2 | Appartement T2 n°207 | 28 |
| 99 | R3 | Appartement T2 n°301 | 28 |
| 100 | R3 | Appartement T3 n°303 | 42 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 101 | R3 | Appartement T3 n°304 | 42 |
| 102 | R3 | Appartement T3 n°305 | 42 |
| 103 | R3 | Appartement T4 n°306 | 53 |
| 104 | R3 | Appartement T2 n°307 | 32 |
| 105 | R4 | Appartement T2 n°401 | 60 |
| 106 | R4 | Appartement T3 n°404 | 48 |
| 107 | R4 | Appartement T3 n°405 | 48 |
| 108 | R4 | Appartement T4 n°406 | 60 |
| 109 | R4 | Appartement T2 n°407 | 36 |
| 110 | R5 | Appartement T5 n°503 | 80 |
| | | | |
| **TOTAL** | | | **1.000** |

Un tableau contenant les modalités de calcul des charges d'escalier et d'ascenseur est demeuré ci-annexé après mention.

Lorsque le permis de construire modificatif aura été obtenu ainsi qu'il est dit ci-dessus, la répartition des charges d'escalier et d'ascenseur sera modifiée comme suit :

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES D'ESCALIER ET D'ASCENSEUR APRES MODIFICATIF**

| *N° des lots* | *Etage* | *Nature du lot* | *Tantièmes généraux* |
|---|---|---|---|
| *86* | *R1* | *Appartement T3 n°101* | *30* |
| *87* | *R1* | *Appartement T2 n°102* | *23* |
| *88* | *R1* | *Appartement T3 n°103* | *30* |
| *89* | *R1* | *Appartement T3 n°104* | *30* |
| *90* | *R1* | *Appartement T3 n°105* | *30* |
| *91* | *R1* | *Appartement T3 n°106* | *30* |
| *92* | *R2* | *Appartement T3 n°201* | *35* |
| *93* | *R2* | *Appartement T2 n°202* | *27* |
| *94* | *R2* | *Appartement T3 n°203* | *35* |
| *95* | *R2* | *Appartement T3 n°204* | *35* |
| *96* | *R2* | *Appartement T3 n°205* | *35* |
| *97* | *R2* | *Appartement T3 n°206* | *44* |
| *98* | *R2* | *Appartement T2 n°207* | *27* |
| *99* | *R3* | *Appartement T3 n°301* | *35* |
| *100* | *R3* | *Appartement T3 n°303* | *41* |
| *101* | *R3* | *Appartement T3 n°304* | *41* |
| *102* | *R3* | *Appartement T3 n°305* | *41* |
| *103* | *R3* | *Appartement T4 n°306* | *51* |
| *104* | *R3* | *Appartement T2 n°307* | *30* |
| *105* | *R4* | *Appartement T4 n°401* | *57* |
| *106* | *R4* | *Appartement T3 n°404* | *46* |
| *107* | *R4* | *Appartement T3 n°405* | *46* |
| *108* | *R4* | *Appartement T4 n°406* | *57* |
| *109* | *R4* | *Appartement T2 n°407* | *34* |
| *110* | *R5* | *Appartement T5 n°503* | *76* |
| *111* | *R3* | *Appartement T2 n°302* | *30* |
| | | | |
| ***TOTAL*** | | | ***1.000*** |

Un tableau contenant les modalités de calcul des charges d'escalier et d'ascenseur après modificatif est demeuré ci-annexé après mention.

**B - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES**

***1° - DEFINITION***

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

**2° - REPARTITION**

Il est établi ci-après un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES DE GARAGES**

| N° des lots | Etage | Nature du lot | Quote-part charges |
|---|---|---|---|
| 1 | R0 | Garage G1 | 47 |
| 2 | R0 | Garage G2 | 38 |
| 3 | R0 | Garage G3 | 38 |
| 4 | R0 | Garage G4 | 38 |
| 5 | R0 | Garage G5 | 38 |
| 6 | R0 | Garage G6 | 38 |
| 7 | R0 | Garage G7 | 38 |
| 8 | R0 | Garage G8 | 38 |
| 9 | R0 | Garage G9 | 38 |
| 10 | R0 | Garage G10 | 38 |
| 11 | R0 | Garage G11 | 38 |
| 12 | R0 | Garage G12 | 38 |
| 13 | R0 | Garage G13 | 44 |
| 14 | R0 | Garage G14 | 44 |
| 15 | R0 | Garage G15 | 43 |
| 16 | R0 | Garage G16 | 41 |
| 17 | R0 | Garage G17 | 44 |
| 18 | R0 | Garage G18 | 46 |
| 18 | R0 | Garage G19 | 43 |
| 20 | R0 | Garage G20 | 39 |
| 21 | R0 | Garage G21 | 38 |
| 22 | R0 | Garage G22 | 37 |
| 23 | R0 | Garage G23 | 35 |
| 24 | R0 | Garage G24 | 40 |
| 25 | R0 | Garage G25 | 43 |
| | | | |
| **TOTAL** | | | **1.000** |

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES DE PARKINGS**

| N° des lots | Etage | Nature du lot | Quote-part charges |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 33 | R1 | Parking n°1 | 35 |
| 34 | R1 | Parking n°2 | 35 |
| 35 | R1 | Parking n°3 | 35 |
| 36 | R1 | Parking n°4 | 35 |
| 37 | R1 | Parking n°5 | 35 |
| 38 | R1 | Parking n°6 | 35 |
| 39 | R1 | Parking n°7 | 35 |
| 40 | R1 | Parking n°8 | 35 |
| 41 | R1 | Parking n°9 | 35 |
| 42 | R1 | Parking n°10 | 35 |
| 43 | R1 | Parking n°11 | 35 |
| 44 | R1 | Parking n°12 | 35 |
| 45 | R1 | Parking n°13 | 50 |
| 46 | R1 | Parking n°14 | 43 |
| 47 | R1 | Parking n°15 | 35 |
| 48 | R1 | Parking n°16 | 35 |
| 49 | R1 | Parking n°17 | 35 |
| 50 | R1 | Parking n°18 | 35 |
| 51 | R1 | Parking n°19 | 35 |
| 52 | R1 | Parking n°20 | 35 |
| 53 | R1 | Parking n°21 | 35 |
| 54 | R1 | Parking n°22 | 35 |
| 55 | R1 | Parking n°23 | 35 |
| 56 | R1 | Parking n°24 | 35 |
| 57 | R1 | Parking n°25 | 35 |
| 58 | R1 | Parking n°26 | 47 |
| 59 | R1 | Parking n°27 | 49 |
| | | | |
| **TOTAL** | | | **1.000** |

Un tableau contenant les modalités de calcul des charges de garages et de parkings est demeuré ci-annexé après mention.

**C - CHARGES DE CHAUFFAGE COLLECTIF**

Un chauffage électrique de base collectif est assuré pour l'ensemble des appartements.

En revanche, les locaux à usage de bureaux et commerces du niveau « R0 » ne sont pas desservis par ce chauffage de base.

En outre, les appartements formant les lots n°105 et 110 n'ayant pas de locaux au-dessus d'eux subissent une déperdition de chaleur plus importante. En conséquence, il sera tenu compte d'un coefficient de pondération de 30% pour lesdits appartements.

**1° - DEFINITION**

Les charges spéciales relatives au chauffage collectif comprennent la totalité des dépenses exposées pour assurer le chauffage de l'immeuble, notamment le coût de l'énergie consommée, le coût de l'entretien, de la réparation et même du remplacement des installations de chauffage relevant des parties communes ainsi que le coût du personnel ou de l'entreprise chargée de ce service, constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de ce chauffage collectif.

**2° - REPARTITION**

Il est établi ci-après un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des lots intéressés dans

la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES DE CHAUFFAGE COLLECTIF**

| N° des lots | Etage | Nature du lot | Quote-part charges |
|---|---|---|---|
| 86 | R1 | Appartement T3 n°101 | 44 |
| 87 | R1 | Appartement T2 n°102 | 28 |
| 88 | R1 | Appartement T3 n°103 | 51 |
| 89 | R1 | Appartement T3 n°104 | 36 |
| 90 | R1 | Appartement T3 n°105 | 41 |
| 91 | R1 | Appartement T3 n°106 | 36 |
| 92 | R2 | Appartement T3 n°201 | 44 |
| 93 | R2 | Appartement T2 n°202 | 28 |
| 94 | R2 | Appartement T3 n°203 | 51 |
| 95 | R2 | Appartement T3 n°204 | 36 |
| 96 | R2 | Appartement T3 n°205 | 42 |
| 97 | R2 | Appartement T3 n°206 | 63 |
| 98 | R2 | Appartement T2 n°207 | 23 |
| 99 | R3 | Appartement T2 n°301 | 22 |
| 100 | R3 | Appartement T3 n°303 | 50 |
| 101 | R3 | Appartement T3 n°304 | 36 |
| 102 | R3 | Appartement T3 n°305 | 42 |
| 103 | R3 | Appartement T4 n°306 | 63 |
| 104 | R3 | Appartement T2 n°307 | 23 |
| 105 | R4 | Appartement T2 n°401 | 14 |
| 106 | R4 | Appartement T3 n°404 | 36 |
| 107 | R4 | Appartement T3 n°405 | 42 |
| 108 | R4 | Appartement T4 n°406 | 63 |
| 109 | R4 | Appartement T2 n°407 | 23 |
| 110 | R5 | Appartement T5 n°503 | 66 |
| | | | |
| **TOTAL** | | | **1.000** |

Un tableau contenant les modalités de calcul des charges de chauffage collectif est demeuré ci-annexé après mention.

Lorsque le permis de construire modificatif aura été obtenu ainsi qu'il est dit ci-dessus, la répartition des charges de chauffage sera modifiée comme suit :

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES DE CHAUFFAGE COLLECTIF APRES MODIFICATIF**

| *N° des lots* | *Etage* | *Nature du lot* | *Tantièmes généraux* |
|---|---|---|---|
| *86* | *R1* | *Appartement T3 n°101* | *40* |
| *87* | *R1* | *Appartement T2 n°102* | *25* |
| *88* | *R1* | *Appartement T3 n°103* | *47* |
| *89* | *R1* | *Appartement T3 n°104* | *33* |
| *90* | *R1* | *Appartement T3 n°105* | *37* |
| *91* | *R1* | *Appartement T3 n°106* | *33* |
| *92* | *R2* | *Appartement T3 n°201* | *40* |
| *93* | *R2* | *Appartement T2 n°202* | *25* |
| *94* | *R2* | *Appartement T3 n°203* | *47* |
| *95* | *R2* | *Appartement T3 n°204* | *33* |
| *96* | *R2* | *Appartement T3 n°205* | *38* |
| *97* | *R2* | *Appartement T3 n°206* | *58* |
| *98* | *R2* | *Appartement T2 n°207* | *21* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| *99* | *R3* | *Appartement T3 n°301* | *40* |
| *100* | *R3* | *Appartement T3 n°303* | *47* |
| *101* | *R3* | *Appartement T3 n°304* | *33* |
| *102* | *R3* | *Appartement T3 n°305* | *38* |
| *103* | *R3* | *Appartement T4 n°306* | *58* |
| *104* | *R3* | *Appartement T2 n°307* | *21* |
| *105* | *R4* | *Appartement T4 n°401* | *47* |
| *106* | *R4* | *Appartement T3 n°404* | *33* |
| *107* | *R4* | *Appartement T3 n°405* | *38* |
| *108* | *R4* | *Appartement T4 n°406* | *58* |
| *109* | *R4* | *Appartement T2 n°407* | *21* |
| *110* | *R5* | *Appartement T5 n°503* | *60* |
| *111* | *R3* | *Appartement T2 n°302* | *25* |
| | | | |
| ***TOTAL*** | | | ***1.000*** |

Un tableau contenant les modalités de calcul des charges de chauffage collectif après modificatif est demeuré ci-annexé après mention.

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

**I.** - Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance* nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

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

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

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

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

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

### SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

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

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

a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;

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

c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;

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

e) Des avances exigibles.

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

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

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

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

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

b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;

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

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

#### 1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

#### 2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de **L'IMMEUBLE**, les lots à usage de caves ou locaux accessoires ne

pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

**3°/ -MUTATION ENTRE VIFS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4°/ -MUTATION PAR DECES**

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

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

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

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

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

## SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

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

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

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

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

## SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

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

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

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

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

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

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

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

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété

viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

**1°/** - Au syndic de **L'IMMEUBLE** alors en fonction,

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

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

### SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

### SECTION V - LOCATION

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

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

### SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

# TROISIEME PARTIE

## ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

## CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

### SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

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

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

Il a son siège à **L'IMMEUBLE.**

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

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

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

## SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

### 1°/ - DROIT DE VOTE

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

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

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

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

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

### 2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4°/ - DECISIONS**

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

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

**A - Décisions Ordinaires**

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

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

**B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité**

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

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

**b)** L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE** et *conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions* du présent règlement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**C - Décisions Extraordinaires**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE VIII - SYNDIC

### SECTION I - GENERALITES

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

Il administrera **L'IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

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

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

### SECTION II - DESIGNATION

**I.** - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions *de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans* le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

**II.** - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

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

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

## SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de **L'IMMEUBLE.**

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

### 1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

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

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

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

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

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

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

### 2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

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

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

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

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

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

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les

dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des article 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

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

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

**II.** - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de **L'IMMEUBLE.**

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de **L'IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

## SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

**I.** - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

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

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

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

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce *à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.*

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

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

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà

duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

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

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

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

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

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

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

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

# QUATRIEME PARTIE

## AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

### CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'IMMEUBLE,** décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

*Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article* 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

## CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

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

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

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

**1°/** - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de **L'IMMEUBLE** .

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

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

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

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

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

## CHAPITRE XII -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

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

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

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

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

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

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°/, III.).

# CINQUIEME PARTIE

## DOMICILE - FORMALITES

### 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.

### PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques de GAP, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

### FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans ses parties communes générales.

**DONT ACTE sur soixante-quatre pages.**

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

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

SUIVENT LES SIGNATURES : F.KOROLOFF – A.DENANTE ce dernier notaire.

Le soussigné Me Alain DENANTE Notaire Associé à GAP certifie :

1°) que la présente copie conforme en soixante quatre pages est exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication, sans renvoi ni mot nul.

2°) que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou désignation lui a été régulièrement justifiée.

Et en ce qui concerne la SCI LES PORTES DE VAPINCUM, sur le vu de ses statuts.

Me Alain DENANTE Notaire Associé GAP (Hautes Alpes)