

(pour l'établissement

13490

125,00 EUR

BUREAU
DES
HYPOTHEQUES

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

EDDI

TAXES:

125

SALAIRES:

15

TOTAL

28416705
JCR/HC/

L'AN DEUX MILLE DIX,
LE VINGT NEUF AVRIL

A ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes, au siège de l'Office Notarial d'Ecullly, ci-après nommé,

Maître Jean-Claude RAVIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Claude RAVIER, Nicolas DUC-DODON, Philippe MEUDIC, Olivier BARLET, et Xavier BOUVET Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial sis à ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **ALLIADE HABITAT**, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 24.716.608,00 EUR, dont le siège est à LYON (69007), 173 avenue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 960506152 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Représentée par Madame Martine RODIER, Directeur du Service Ventes, domiciliée professionnellement à LYON 7^{ème}, 173 avenue Jean Jaurès, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Patrice TILLET, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LYON du 26 avril 2010, dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

Monsieur Patrice TILLET agissant lui-même en qualité de Directeur Général de la société ALLIADE HABITAT, fonction à laquelle il a été nommé par décision du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2007.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à VILLEURBANNE (69100), 173 rue du 4 Août 1789.

PREAMBULE

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

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - De déterminer les éléments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

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

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

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

. la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le cabinet PERRAUD et associés, Géomètres-Experts à LYON (69002) 31 rue Smith, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;

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

P L A N

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE

CHAPITRE II : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - 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'ENSEMBLE IMMOBILIER

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'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

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

DESIGNATION

Un ensemble immobilier situé à **VILLEURBANNE (RHÔNE) 69100 173 rue
du 4 Août 1789 :**

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Vol.	Lieudit	Surface
	BS	64	1	39 RUE LOUIS GOUX	00 ha 31 a 04 ca

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section BS numéro 64 provient de la réunion des parcelles cadastrées section G numéros 115, 117, 118 et 119, en vertu d'un procès-verbal de remaniement du cadastre suivant arrêté préfectoral du 13 mars 1997, publié au troisième bureau des hypothèques de LYON le 11 juin 2001 volume 2001P numéro 5829.

Ledit ensemble immobilier correspond au **VOLUME UN (1)** de l'état descriptif de division en volumes ci-après relaté.

Etant précisé que la présente copropriété et celle correspondant au **VOLUME DEUX (2)** de l'état descriptif de division en volumes ci-après relaté, sise 35-37 rue Louis Goux, forment la résidence dénommée « LE PERISTYLE ».

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître RAVIER, Notaire à ECULLY (RHÔNE), ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au 3EME bureau des hypothèques de LYON (RHÔNE).

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ledit ensemble immobilier est constitué :

- d'un bâtiment d'habitation élevé sur sous-sol de rez-de-chaussée et huit étages,

2010 P 6668

- d'un bâtiment parking en sous-sol accessible depuis la rampe située au 37 rue Louis Goux. Ce parking est également accessible depuis la cage d'escalier et l'ascenseur du bâtiment d'habitation.

- d'un espace vert clos de mur et séparé de la résidence du 35-37 rue Louis Goux par une clôture mitoyenne.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

1 - Bâtiment d'habitation

• Au sous-sol se trouvent :

- un local technique
- une cage d'escalier avec ascenseur
- deux sas desservant le bâtiment Parking
- divers gaines et passages de conduits

• Au rez-de-chaussée se trouvent :

- un appartement de type 2
- un appartement de type 3
- deux appartements de type 4
- un hall d'entrée
- un local commun
- un local poubelles
- un couloir desservant le jardin
- une cage d'escalier avec ascenseur
- divers gaines et passages de conduits.

• Au 1^{er} étage se trouvent :

- un appartement de type 2
- deux appartements de type 3
- deux appartements de type 4
- une cage d'escalier avec ascenseur
- divers gaines et passages de conduits.

• Du 2^{ème} au 6^{ème} étages se trouvent :

- trois appartements de type 3
- deux appartements de type 4
- une cage d'escalier avec ascenseur
- divers gaines et passages de conduits.

• Au 7^{ème} et au 8^{ème} étages se trouvent :

- deux appartements de type 2
- un appartement de type 3
- deux appartements de type 4
- une cage d'escalier avec ascenseur
- divers gaines et passages de conduits.

2 - Bâtiment Parking

• Au sous-sol se trouvent :

- 44 boxes de garage avec circulation
- un escalier de secours sur la cour extérieure
- divers gaines et passages de conduits.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention les plans suivants :

- Plan d'ensemble à l'échelle 0,005 p.m.,
- Plan des lots du sous-sol à l'échelle 0,01 p.m.,
- Plan des lots du rez-de-chaussée, à l'échelle 0,01 p.m.,
- Plan des lots du premier étage, à l'échelle 0,01 p.m.,
- Plan des lots du deuxième étage, à l'échelle 0,01 p.m.,
- Plan des lots du troisième étage, à l'échelle 0,01 p.m.,
- Plan des lots du quatrième étage, à l'échelle 0,01 p.m.,
- Plan des lots du cinquième étage, à l'échelle 0,01 p.m.,
- Plan des lots du sixième étage, à l'échelle 0,01 p.m.,
- Plan des lots du septième étage, à l'échelle 0,01 p.m.,
- Plan des lots du huitième étage, à l'échelle 0,01 p.m.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le représentant de la société requérante déclare que l'ensemble immobilier objet des présentes, ainsi que l'ensemble immobilier en copropriété correspondant au VOLUME DEUX (2) de l'état descriptif de division en volumes ci-après relaté, sis 35-37 rue Louis Goux, ont fait l'objet :

- d'un permis de construire numéro PC06926693-0116 délivré par Monsieur le Maire de VILLEURBANNE en date du 15 novembre 1993, portant la construction de deux immeubles collectifs comprenant 72 logements, 1 transformateur E.D.F. et la réalisation de 72 places de stationnement en sous-sol.

- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 22 octobre 1996 déclarant la totalité des travaux achevée depuis le 22 octobre 1996.

- d'un certificat de conformité en date du 28 janvier 1997.

Les copies desdits documents sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa et mention du Notaire Soussigné, les pièces suivantes :

Note de renseignement d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignement d'urbanisme dont la copie demeurera ci-annexée, délivrée le 24 février 2010 par le cabinet d'urbanisme REYNARD, 41 rue du Lac 69422 LYON CEDEX 03, que :

Droit de préemption :

Le terrain est compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption urbain.

Le terrain n'est pas compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption urbain "renforcé" (article L211-4 du Code de l'Urbanisme).

Le terrain n'est pas compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.)

Le terrain n'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements (article L142-1 du Code de l'Urbanisme)

Bénéficiaire du droit de préemption urbain : Communauté Urbaine de Lyon

Nature des Dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon

Approuvé le 11/07/2005

Révision simplifiée n°2 du 28/09/2009

Modification n°6 du 11/01/2010

Mise à jour n°6 du 08/01/2010

Zone : UBa

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Servitudes de canalisations électriques (I4)

Plan de prévention des risques d'inondation (PM1) (zone supplémentaire)

Servitudes d'urbanisme particulières :

Mixité sociale (L123-1 16° du CU)

Observations et prescriptions particulières :

Situé dans une zone d'exposition au bruit.

Note de voirie

Une note de renseignements de voirie dont la copie demeurera ci-annexée, a été délivrée par la Communauté Urbaine de Lyon, 20 rue du Lac BP 3103 69399 LYON CEDEX 03, le 24 février 2010. Il résulte de cette note que : « Au vu du Document d'Urbanisme opposable, l'immeuble n'est pas intéressé par l'emprise d'une opération de voirie communautaire. »

Certificat de non-péril

Il résulte d'un courrier délivré par la mairie de VILLEURBANNE (69100) le 17 décembre 2009, dont la copie demeurera ci-annexée après mention, que « le bâtiment de référence cadastrale section BS/64 situé 35-37 rue Louis Goux/173 du 4 août 1789 sur le territoire de la commune de Villeurbanne, ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril ou d'interdiction d'habiter, et ne se trouve pas en zone géotechnique de sismicité. »

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Absence de diagnostic technique

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ayant été construit depuis moins de quinze ans, la division n'a pas été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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.

- Assurance dommages-ouvrage

Le représentant de la société requérante déclare que **L'IMMEUBLE** n'est pas concerné, et ce dans sa totalité, par les dispositions sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

- Assainissement

Le représentant de la société requérante déclare que **L'IMMEUBLE** est raccordé au réseau public d'assainissement, ainsi constaté par une lettre délivrée le 7 septembre 2009 par Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Lyon, Direction de l'Eau, 20 rue du Lac BP 3103 69399 LYON CEDEX 03, dont la copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

En ce qui concerne les parties privatives :

Les états portant sur les parties privatives seront annexés aux actes de vente des lots concernés.

En ce qui concerne les parties communes :

Un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par le cabinet d'expertise SEIGNOL & ASSOCIES, 75 rue Villon 69008 LYON le 1^{er} octobre 2005.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : « Après visite des lieux et analyse des matériaux et produits visibles et accessibles, susceptibles de contenir de l'amiante nous concluons à l'absence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »

La copie dudit dossier technique demeurera ci-annexée après mention.

- Réglementation sur le saturnisme

Le représentant de la société requérante déclare que **L'IMMEUBLE** ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation de lutte contre le saturnisme.

- Gaz - absence d'installation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le représentant de la société requérante déclare que **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

- Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Le représentant de la société requérante déclare que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans, ainsi qu'il en a justifié.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les diagnostics de performance énergétique seront annexés, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, aux actes de vente des lots concernés.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, le représentant de la société requérante déclare :

Que le bien objet des présentes est situé dans une commune où un plan de prévention des risques s'applique suite à l'arrêté du Préfet du Rhône n° 2006-1585 du 14 février 2006 modifié.

En conséquence, est demeuré joint et annexé aux présentes un état des risques naturels et technologique en date du 28 avril 2010.

Ledit état des risques précise :

- situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) :

- . L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : oui
- . L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation : non
- . L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : oui
- . Les risques naturels pris en compte sont : inondation

- situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) :

- . L'immeuble est situé dans le périmètre d'une PPRt approuvé : non
- . L'immeuble est situé dans le périmètre d'une PPRt prescrit : non

- situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 0

En outre, le représentant de la société requérante déclare que le bien objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, en application des articles L

125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances pendant la période où il a été propriétaire du bien.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné appartient à la société ALLIADE HABITAT, anciennement dénommée AXIADE RHONE-ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, ayant changé de dénomination suivant délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de ladite Société, en date du 28 juin 2006,

Pour lui avoir été apporté par la Société dénommée SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT, société anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 6.015.258 Euros, dont le siège est à LYON (69007) 173 avenue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le n° 956 514 129 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Par suite des faits et actes suivants :

I - TRAITE de FUSION par ABSORPTION de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT par la société AXIADE RHONE ALPES - DELIBERATIONS

A/ Le traité de fusion par absorption a été établi par acte sous seings privés en date à LYON du 28 juin 2006, contenant fusion par voie d'absorption de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT par la société AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE devenue ALLIADE HABITAT.

Ce traité d'apport a été soumis aux conditions suspensives suivantes, savoir :

- . approbation le 28 juin 2006 des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2005 de chacune des deux sociétés,
- . approbation le 28 juin 2006 par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'AXIADE de la fusion par voie d'absorption de la S.L.P.H. dans les conditions déterminées audit traité, et celles prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- . approbation le 28 juin 2006 par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la S.L.P.H. dudit projet de fusion.

B/ Aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2006 des actionnaires de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT, lesdits actionnaires ont notamment :

- approuvé le projet de fusion par absorption sus-visé,
- approuvé la dissolution de la Société sans liquidation et sous réserve et à compter de la réalisation définitive de la fusion.

C/ Aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2006 des actionnaires de la Société AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, lesdits actionnaires ont notamment :

- approuvé le projet de fusion par absorption sus-visé,
- décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 6.014.544 Euros pour le porter de 24.078.064 Euros à 30.092.608 Euros au moyen de la création de 375.909 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 Euros chacune entièrement libérées,
- procédé à une réduction du capital d'un montant de 5.376.000 Euros par annulation de 336.000 actions que la Société AXIADE RHONE ALPES détient, pour le porter de 30.092.608 Euros à 24.716.608 Euros,
- décidé le changement de sa dénomination sociale de « AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE » en « ALLIADE HABITAT », société anonyme d'habitations à loyer modéré,
- décidé la mise en conformité de ses statuts avec les dispositions du décret n° 2005-1416 du 16 novembre 2005.

II - DEPOT de PIECES -POUVOIRS

Un acte contenant :

1/ dépôt, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, du projet de traité de fusion par voie d'absorption de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT par la société AXLADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE,

2/ dépôt simple des procès-verbaux des assemblées générales mixtes sus-visées contenant approbation dudit traité,

A été établi par Maître PREBOIS, Notaire à LYON, le 29 novembre 2006.

Cet acte a été enregistré au droit fixe de 125 Euros.

Aux termes dudit acte, il a été donné tous pouvoirs avec faculté de substituer et d'agir ensemble ou séparément, à :

1°) Au Directeur Général de la société ALLIADE HABITAT, alors en exercice, Monsieur Pascal PARENT, nommé à ces fonctions en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2006,

2°) Et à tous clerks habilités ou assermentés du notaire détenteur de la minute dudit acte,

A l'effet de passer tous actes établissant la désignation et l'origine de propriété des biens apportés par la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la société AXIADE RHONE ALPES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE devenue ALLIADE HABITAT.

III - Un premier acte complémentaire a été reçu par Maître PREBOIS, Notaire à LYON, le 29 Novembre 2006, contenant la désignation et l'origine de propriété de partie des biens immobiliers apportés à titre de fusion par la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la société ALLIADE HABITAT, afin que la transmission du patrimoine immobilier de la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la Société ALLIADE HABITAT soit régulièrement publiée aux différents bureaux d'hypothèques compétents.

IV — Une copie authentique de l'acte contenant le dépôt des pièces relatives à ladite fusion, et du premier acte complémentaire a été publiée, notamment au troisième bureau des hypothèques de LYON le 31 Janvier 2007, volume 2007P numéros 1291 et 1294.

V - Un deuxième acte complémentaire a été reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 25 mai 2007, contenant la désignation et l'origine de propriété des autres biens immobiliers apportés à titre de fusion par la SOCIETE LYONNAISE POUR L'HABITAT à la société ALLIADE HABITAT, et notamment de l'ensemble immobilier objet des présentes sis à VILLEURBANNE (69100) 173 rue du 4 Août 1789, 35 et 37 rue Louis Goux.

La copie authentique dudit acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de LYON le 20 juillet 2007 volume 2007P numéro 8271.

VI - Un ACTE RECTIFICATIF au premier acte complémentaire du 29 novembre 2006 et au deuxième acte complémentaire du 25 mai 2007 a été reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 22 juin 2007, dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des hypothèques de LYON le 20 juillet 2007 volume 2007P numéro 8271.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est relatée dans une note qui demeurera ci-annexée après mention, telle qu'elle résulte du paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE » du deuxième acte complémentaire reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 25 mai 2007, sus-visé.

RAPPEL DE SERVITUDES

Le représentant de la société requérante déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur l'ensemble immobilier objet des présentes, et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage ou de la situation naturelle des lieux, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme, à l'alignement, des anciens titres de propriété, et des termes des présentes.

I - Il résulte du deuxième acte complémentaire reçu par Maître Martine PREBOIS, Notaire à LYON, le 25 mai 2007, ce qui suit littéralement rapporté :

« Dans l'acte de vente de la parcelle cadastrée Section G n° 115, il a été « rappelé qu'il n'existait aucune servitude en dehors de celles de mitoyenneté de murs « révélés par les titres.

« Dans l'acte de vente des parcelles cadastrées section G n° 118 et 119, il a « été rappelé qu'il n'existait aucune servitude, « si ce n'est celle d'alignement sur la « rue du 4 Août dont il est question dans l'acte du 11 Février 1950, le vendeur « précisant que l'alignement prévu a été effectué et réalisé ».

« Dans l'acte de vente de la parcelle cadastrée section G n° 117, il a été « stipulé ce qui suit ci-après littéralement retranscrite :

« CONDITIONS PARTICULIERES - SERVITUDES

« Un poste de transformation M.T./B/T/ devant être implanté dans un local « situé à l'angle Sud-Ouest d'un bâtiment dont la Société Acquéreur envisage la « construction, local situé dans la partie de cette construction dont l'assiette se « trouvera sur le terrain vendu, les parties ont convenu de ce qui suit :

« 1° - l'acquéreur concède à E.D.F à titre de servitude, au profit du réseau les « droits suivants :

« a) Occuper à titre définitif l'emplacement dans lequel ledit poste de « transformation et les canalisations y aboutiront.

« b) Permettre en toutes circonstances, l'accès au poste de transformation à « ses agents ou ceux des entrepreneurs, dûment accrédité par elle, en vue de sa « construction, de son exploitation, de son entretien et de son renouvellement, ainsi « que des canalisations qui y pénètrent ou en sont issues.

« 2° - L'acquéreur conservera sur la propriété tous les droits comptables avec « l'exercice des servitudes ainsi constituées, s'interdisant de ne rien faire qui puisse « porter atteinte à la sécurité de l'installation, et notamment d'entreposer des matières « inflammables contre la cabine du transformateur.

« 3° - L'acquéreur s'engage à reproduire dans les actes de vente ou de « location de parcelle de terrain les dispositions faisant l'objet des paragraphes 1° et « 2° qui précèdent, et à obliger les acquéreurs ou les locataires à les respecter afin « qu'elles conservent leur plein effet vis à vis d'eux. De même, l'acquéreur s'engage, « en cas de classement dans la voirie publique d'une partie du terrain, à dénoncer à la « commune les servitudes dont celui-ci est grevé.

« 4° - Toutes les installations électriques réalisées en application du « paragraphe 1° feront partie intégrante des ouvrages de la concession de distribution « de l'énergie électrique.

« 5° - Les droits concédés au paragraphe 1° le sont sans le versement « d'aucune indemnité

« Les dégâts qui pourraient être éventuellement causés au terrain à l'occasion « de la construction et de l'entretien des installations électriques ouvriront droit à « l'indemnité au profit du propriétaire ou des tiers acquéreurs qui lui seront « ultérieurement substitués.

« Ces dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne « s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par un arbitre « choisi d'un commun accord ou désigné, à défaut d'entente, par le juge d'instance de « la situation des lieux.

« 6° - Il a été entendu, en outre, que tout déplacement éventuel des « installations électriques demandé ultérieurement par le propriétaire ou ses ayants- « droit pour les reporter à un nouvel emplacement à déterminer d'un commun accord

« serait entièrement à la charge dudit propriétaire ou des ses ayants-droit et à ses « frais exclusifs. »

II - Par ailleurs, les servitudes suivantes ont été constituées aux termes de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître RAVIER, Notaire à ECULLY, ce jour, sus-visé :

SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, passage, vue, réparations et remplacement.

En raison de la superposition de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier, et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, certaines précisions sont à apporter quant aux servitudes.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement.

Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque. Les propriétaires des volumes grevés supporteront le cas échéant les troubles de nuisances en résultant sans qu'ils puissent avoir de recours à l'encontre du requérant aux présentes.

Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel, réel et gratuit et s'imposeront en conséquence à tous les propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit sans aucune indemnité et ne pourront cesser que par l'effet soit de la convention, soit de la confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds dominants et servants.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code civil est expressément écartée.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages-intérêts.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-après ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

1. Servitudes générales

a - Servitude générale d'appui, d'accrochage, de vue et de prospect

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage et d'une manière générale tous les ouvrages sont grevés de servitudes de vue et prospect, de surplomb, de débordement de toiture et de fondations rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

b - Servitudes d'accrochage

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local, mais au propriétaire du volume supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, etc) entraînant des charges compatibles avec les

structures portantes. Le propriétaire du local a ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

c - Canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réparation et le remplacement de toutes les canalisations, gaines et réseaux divers existants nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation normale des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

Lorsque l'utilisation des canalisations, gaines et réseaux sera commune à deux ou plusieurs volumes, ces ouvrages seront la propriété du volume qu'ils traversent mais leur entretien et remplacement seront exécutés aux frais des volumes utilisateurs.

2. Servitude particulière de passage

Le volume 1 bénéficie d'une servitude de passage grevant le volume 2 pour permettre l'accès à la rampe desservant les garages situés dans le volume 1.

Cette servitude s'exercera en tous temps et heures.

Son assiette est représentée en hachures bleues au plan du rez-de-chaussée et sur la coupe CC'. Ce passage s'exerce sur une bande de terrain de 2,31 m de large depuis la sortie de la rampe d'accès jusqu'au trottoir public de la rue Louis Goux.

Fonds dominant : Volume 1

Fonds servant : Volume 2

Etant précisé que cette servitude particulière de passage figure au plan d'ensemble de la copropriété, objet du présent état descriptif de division.

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

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en DEUX bâtiments : un bâtiment d'habitation et un bâtiment parking, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après.

Chaque lot comprend l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

DÉSIGNATION DES LOTS

BATIMENT D'HABITATION :

Lot numéro cent un (101) :

Un appartement de type 3 au rez-de-chaussée, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard.

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

Et les cent cinquante six /dix millièmes (156 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent deux (102) :

Un appartement de type 4 au rez-de-chaussée, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une terrasse située au Sud.

Avec les cent soixante dix sept /dix millièmes (177 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trois (103) :

Un appartement de type 4 au rez-de-chaussée, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une terrasse au Sud.

Avec les cent soixante dix neuf /dix millièmes (179 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt onze /dix millièmes (191 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent quatre (104) :

Un appartement de type 2 au rez-de-chaussée, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement.

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

Et les cent vingt et un /dix millièmes (121 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent cinq (105) :

Un appartement de type 3 au premier étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard.

Avec les cent soixante /dix millièmes (160 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent six (106) :

Un appartement de type 4 au premier étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard.

Avec les cent quatre-vingt neuf /dix millièmes (189 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent deux /dix millièmes (202 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent sept (107) :

Un appartement de type 2 au premier étage, avec ouvertures au Sud, comprenant séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, WC, hall, dégagement avec placard.

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

Et les cent vingt huit /dix millièmes (128 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent huit (108) :

Un appartement de type 4 au premier étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard.

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

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent neuf (109) :

Un appartement de type 3 au premier étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard.

Avec les cent cinquante huit /dix millièmes (158 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante huit /dix millièmes (168 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent dix (110) :

Un appartement de type 3 au deuxième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard.

Avec les cent soixante seize /dix millièmes (176 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt huit /dix millièmes (188 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent onze (111) :

Un appartement de type 4 au deuxième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent trente /dix millièmes (230 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante six /dix millièmes (246 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent douze (112) :

Un appartement de type 3 au deuxième étage, avec ouvertures au Sud, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall, dégagement avec deux placards.

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

Et les cent soixante dix sept /dix millièmes (177 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent treize (113) :

Un appartement de type 4 au deuxième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent trente trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante huit /dix millièmes (248 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Un appartement de type 3 au deuxième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et un balcon au Nord.

Avec les cent soixante treize /dix millièmes (173 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt cinq /dix millièmes (185 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent quinze (115) :

Un appartement de type 3 au troisième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et un balcon au Nord.

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

Et les deux cent quatre /dix millièmes (204 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent seize (116) :

Un appartement de type 4 au troisième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent quarante huit /dix millièmes (248 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante quatre /dix millièmes (264 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent dix sept (117) :

Un appartement de type 3 au troisième étage, avec ouvertures au Sud, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall, dégagement avec deux placards, et un balcon au Sud.

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

Et les cent quatre-vingt quinze /dix millièmes (195 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent dix huit (118) :

Un appartement de type 4 au troisième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante sept /dix millièmes (267 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent dix neuf (119) :

Un appartement de type 3 au troisième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et un balcon au Nord.

Avec les cent quatre-vingt huit /dix millièmes (188 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cents /dix millièmes (200 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt (120) :

Un appartement de type 3 au quatrième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et un balcon au Nord.

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

Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Un appartement de type 4 au quatrième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent soixante deux /dix millièmes (262 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt /dix millièmes (280 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt deux (122) :

Un appartement de type 3 au quatrième étage, avec ouvertures au Sud, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall, dégagement avec deux placards, et un balcon au Sud.

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

Et les deux cent sept /dix millièmes (207 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt trois (123) :

Un appartement de type 4 au quatrième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent soixante cinq /dix millièmes (265 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt trois /dix millièmes (283 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt quatre (124) :

Un appartement de type 3 au quatrième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et un balcon au Nord.

Avec les cent quatre-vingt dix neuf /dix millièmes (199 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent douze /dix millièmes (212 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt cinq (125) :

Un appartement de type 3 au cinquième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et un balcon au Nord.

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

Et les deux cent vingt huit /dix millièmes (228 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt six (126) :

Un appartement de type 4 au cinquième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent soixante dix huit /dix millièmes (278 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt seize /dix millièmes (296 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt sept (127) :

Un appartement de type 3 au cinquième étage, avec ouvertures au Sud, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall, dégagement avec deux placards.

Avec les deux cent trois /dix millièmes (203 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt huit (128) :

Un appartement de type 4 au cinquième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent quatre-vingt un /dix millièmes (281 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cents /dix millièmes (300 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent vingt neuf (129) :

Un appartement de type 3 au cinquième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et un balcon au Nord.

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

Et les deux cent vingt cinq /dix millièmes (225 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente (130) :

Un appartement de type 3 au sixième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et un balcon au Nord.

Avec les deux cent vingt deux /dix millièmes (222 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trente sept /dix millièmes (237 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente et un (131) :

Un appartement de type 4 au sixième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent quatre-vingt huit /dix millièmes (288 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent sept /dix millièmes (307 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente deux (132) :

Un appartement de type 3 au sixième étage, avec ouvertures au Sud, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall, dégagement avec deux placards, et un balcon au Sud.

Avec les deux cent dix sept /dix millièmes (217 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trente et un /dix millièmes (231 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente trois (133) :

Un appartement de type 4 au sixième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent quatre-vingt onze /dix millièmes (291 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent dix /dix millièmes (310 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente quatre (134) :

Un appartement de type 3 au sixième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et un balcon au Nord.

Avec les deux cent dix huit /dix millièmes (218 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trente trois /dix millièmes (233 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente cinq (135) :

Un appartement de type 2 au septième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, WC, hall avec deux placards, dégagement, et une terrasse au Nord.

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

Et les cent quatre-vingt dix sept /dix millièmes (197 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente six (136) :

Un appartement de type 4 au septième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les deux cent quatre-vingt dix neuf /dix millièmes (299 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent dix huit /dix millièmes (318 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente sept (137) :

Un appartement de type 3 au septième étage, avec ouvertures au Sud, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall, dégagement avec deux placards, et un balcon au Sud.

Avec les deux cent vingt six /dix millièmes (226 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante /dix millièmes (240 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente huit (138) :

Un appartement de type 4 au septième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une loggia au Sud.

Avec les trois cent trois /dix millièmes (303 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent vingt deux /dix millièmes (322 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent trente neuf (139) :

Un appartement de type 2 au septième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour avec placard, cuisine, une chambre, salle de bains, WC, hall, dégagement avec placard, et une terrasse au Nord.

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

Et les cent quatre-vingt quinze /dix millièmes (195 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent quarante (140) :

Un appartement de type 2 au huitième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, WC, hall avec deux placards, dégagement.

Avec les cent quatre-vingt deux /dix millièmes (182 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt treize /dix millièmes (193 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent quarante et un (141) :

Un appartement de type 4 au huitième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une terrasse au Sud.

Avec les deux cent quatre-vingt douze /dix millièmes (292 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent dix /dix millièmes (310 /10000 èmes) des parties communes particulières.

Lot numéro cent quarante deux (142) :

Un appartement de type 3 au huitième étage, avec ouvertures au Sud, comprenant séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, hall, dégagement avec deux placards.

Avec les deux cent vingt deux /dix millièmes (222 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trente six /dix millièmes (236 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent quarante trois (143) :

Un appartement de type 4 au huitième étage, avec ouvertures au Sud et au Nord, comprenant séjour, cuisine, cellier, trois chambres dont une avec placard, salle de bains, WC, hall avec placard, dégagement avec placard, et une terrasse au Sud.

Avec les deux cent quatre-vingt quinze /dix millièmes (295 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent treize /dix millièmes (313 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

Lot numéro cent quarante quatre (144) :

Un appartement de type 2 au huitième étage, avec ouvertures au Nord, comprenant séjour avec placard, cuisine, une chambre, salle de bains, WC, hall, dégagement avec placard.

Avec les cent quatre-vingt /dix millièmes (180 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt onze /dix millièmes (191 /10000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment d'habitation.

BATIMENT PARKING :

Lot numéro cent quarante cinq (145) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 1.

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

Et les trente trois millièmes (33 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quarante six (146) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 2.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quarante sept (147) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 3.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quarante huit (148) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 4.

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

Et les vingt trois millièmes (23 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quarante neuf (149) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 5.

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

Et les vingt six millièmes (26 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante (150) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 6.

Avec les vingt quatre /dix millièmes (24 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six millièmes (36 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante et un (151) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 7.

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

Et les vingt six millièmes (26 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante deux (152) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 8.

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

Et les vingt trois millièmes (23 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante trois (153) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 9.

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

Et les vingt trois millièmes (23 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante quatre (154) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 10.

Avec les vingt trois /dix millièmes (23 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente six millièmes (36 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante cinq (155) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 11.

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

Et les vingt et un millièmes (21 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante six (156) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 12.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante sept (157) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 13.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante huit (158) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 14.

Avec les dix huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt huit millièmes (28 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent cinquante neuf (159) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 15.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante (160) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 16.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante et un (161) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 17.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante deux (162) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 18.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante trois (163) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 19.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante quatre (164) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 20.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante cinq (165) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 21.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante six (166) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 22.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante sept (167) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 23.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante huit (168) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 24.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante neuf (169) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 25.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante dix (170) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 26.

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

Et les vingt et un millièmes (21 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante et onze (171) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 27.

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

Et les vingt cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante douze (172) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 28.

Avec les dix huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt huit millièmes (28 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante treize (173) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 29.

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

Et les trente cinq millièmes (35 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante quatorze (174) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 30.

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

Et les vingt trois millièmes (23 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante quinze (175) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 31.

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

Et les vingt et un millièmes (21 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante seize (176) :

Un box de garage portant le numéro 32.

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

Et les vingt et un millièmes (21 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante dix sept (177) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 33.

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

Et les vingt cinq millièmes (25 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante dix huit (178) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 34.

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

Et les vingt six millièmes (26 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent soixante dix neuf (179) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 35.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quatre-vingt (180) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 36.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quatre-vingt un (181) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 37.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quatre-vingt deux (182) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 38.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quatre-vingt trois (183) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 39.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quatre-vingt quatre (184) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 40.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quatre-vingt cinq (185) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 41.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quatre-vingt six (186) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 42.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quatre-vingt sept (187) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 43.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

Lot numéro cent quatre-vingt huit (188) :

Un box de garage au sous-sol portant le numéro 44.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes particulières du bâtiment parking.

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	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Parties communes générales
101	d'habitation	0,0	Un appartement de type 3	146 / 10000
102	d'habitation	0,0	Un appartement de type 4	177 / 10000
103	d'habitation	0,0	Un appartement de type 4	179 / 10000
104	d'habitation	0,0	Un appartement de type 2	114 / 10000
105	d'habitation	1,0	Un appartement de type 3	160 / 10000
106	d'habitation	1,0	Un appartement de type 4	189 / 10000
107	d'habitation	1,0	Un appartement de type 2	120 / 10000
108	d'habitation	1,0	Un appartement de type 4	191 / 10000
109	d'habitation	1,0	Un appartement de type 3	158 / 10000
110	d'habitation	2,0	Un appartement de type 3	176 / 10000
111	d'habitation	2,0	Un appartement de type 4	230 / 10000
112	d'habitation	2,0	Un appartement de type 3	166 / 10000
113	d'habitation	2,0	Un appartement de type 4	233 / 10000
114	d'habitation	2,0	Un appartement de type 3	173 / 10000
115	d'habitation	3,0	Un appartement de type 3	191 / 10000
116	d'habitation	3,0	Un appartement de type 4	248 / 10000
117	d'habitation	3,0	Un appartement de type 3	183 / 10000
118	d'habitation	3,0	Un appartement de type 4	250 / 10000
119	d'habitation	3,0	Un appartement de type 3	188 / 10000
120	d'habitation	4,0	Un appartement de type 3	202 / 10000
121	d'habitation	4,0	Un appartement de type 4	262 / 10000
122	d'habitation	4,0	Un appartement de type 3	194 / 10000
123	d'habitation	4,0	Un appartement de type 4	265 / 10000
124	d'habitation	4,0	Un appartement de type 3	199 / 10000
125	d'habitation	5,0	Un appartement de type 3	214 / 10000
126	d'habitation	5,0	Un appartement de type 4	278 / 10000
127	d'habitation	5,0	Un appartement de type 3	203 / 10000
128	d'habitation	5,0	Un appartement de type 4	281 / 10000
129	d'habitation	5,0	Un appartement de type 3	210 / 10000
130	d'habitation	6,0	Un appartement de type 3	222 / 10000
131	d'habitation	6,0	Un appartement de type 4	288 / 10000
132	d'habitation	6,0	Un appartement de type 3	217 / 10000
133	d'habitation	6,0	Un appartement de type 4	291 / 10000
134	d'habitation	6,0	Un appartement de type 3	218 / 10000
135	d'habitation	7,0	Un appartement de type 2	184 / 10000
136	d'habitation	7,0	Un appartement de type 4	299 / 10000
137	d'habitation	7,0	Un appartement de type 3	226 / 10000
138	d'habitation	7,0	Un appartement de type 4	303 / 10000
139	d'habitation	7,0	Un appartement de type 2	184 / 10000
140	d'habitation	8,0	Un appartement de type 2	182 / 10000
141	d'habitation	8,0	Un appartement de type 4	292 / 10000
142	d'habitation	8,0	Un appartement de type 3	222 / 10000
143	d'habitation	8,0	Un appartement de type 4	295 / 10000
144	d'habitation	8,0	Un appartement de type 2	180 / 10000
145	parking	-1,0	Un garage n°1	21 / 10000
146	parking	-1,0	Un garage n°2	12 / 10000
147	parking	-1,0	Un garage n°3	12 / 10000
148	parking	-1,0	Un garage n°4	14 / 10000
149	parking	-1,0	Un garage n°5	17 / 10000
150	parking	-1,0	Un garage n°6	24 / 10000
151	parking	-1,0	Un garage n°7	17 / 10000

152	parking	-1,0	Un garage n°8	14 / 10000
153	parking	-1,0	Un garage n°9	14 / 10000
154	parking	-1,0	Un garage n°10	23 / 10000
155	parking	-1,0	Un garage n°11	13 / 10000
156	parking	-1,0	Un garage n°12	12 / 10000
157	parking	-1,0	Un garage n°13	12 / 10000
158	parking	-1,0	Un garage n°14	18 / 10000
159	parking	-1,0	Un garage n°15	12 / 10000
160	parking	-1,0	Un garage n°16	12 / 10000
161	parking	-1,0	Un garage n°17	12 / 10000
162	parking	-1,0	Un garage n°18	12 / 10000
163	parking	-1,0	Un garage n°19	12 / 10000
164	parking	-1,0	Un garage n°20	12 / 10000
165	parking	-1,0	Un garage n°21	12 / 10000
166	parking	-1,0	Un garage n°22	12 / 10000
167	parking	-1,0	Un garage n°23	12 / 10000
168	parking	-1,0	Un garage n°24	12 / 10000
169	parking	-1,0	Un garage n°25	12 / 10000
170	parking	-1,0	Un garage n°26	13 / 10000
171	parking	-1,0	Un garage n°27	16 / 10000
172	parking	-1,0	Un garage n°28	18 / 10000
173	parking	-1,0	Un garage n°29	22 / 10000
174	parking	-1,0	Un garage n°30	14 / 10000
175	parking	-1,0	Un garage n°31	13 / 10000
176	parking	-1,0	Un garage n°32	13 / 10000
177	parking	-1,0	Un garage n°33	16 / 10000
178	parking	-1,0	Un garage n°34	17 / 10000
179	parking	-1,0	Un garage n°35	12 / 10000
180	parking	-1,0	Un garage n°36	12 / 10000
181	parking	-1,0	Un garage n°37	12 / 10000
182	parking	-1,0	Un garage n°38	12 / 10000
183	parking	-1,0	Un garage n°39	12 / 10000
184	parking	-1,0	Un garage n°40	12 / 10000
185	parking	-1,0	Un garage n°41	12 / 10000
186	parking	-1,0	Un garage n°42	12 / 10000
187	parking	-1,0	Un garage n°43	12 / 10000
188	parking	-1,0	Un garage n°44	12 / 10000
			Total	10000 / 10000

METHODE DE CALCUL DES TANTIEMES

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.

La détermination des tantièmes a été réalisée par le cabinet PERRAUD & associés, Géomètres-Experts, 31 rue Smith 69002 LYON, conformément aux critères prévus par l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Les quotes-parts de copropriété – tantièmes de charges générales sont répartis entre tous les lots en prenant en considération les éléments suivants :

- superficie des lots,
- consistance des lots,
- situation des lots (niveau, vue, ensoleillement, éclairement).

Les tantièmes de charges d'ascenseur sont répartis entre tous les lots en prenant en considération les éléments suivants :

- capacité d'occupation des sols,

- coefficient d'étage,
- coefficient lié à la fréquence d'utilisation.

Les tantièmes de charges de chauffage sont répartis entre tous les lots en prenant en considération la superficie des lots.

Une note explicative demeurera ci-annexée après mention.

CHAPITRE III – DISTINCTION ENTRE « PARTIES COMMUNES » ET « PARTIES PRIVATIVES » -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

Parties communes générales (dans la limite de ce qui est inclus dans chaque volume)

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'ouvrage : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,
- Les locaux des services communs,
- Les escaliers menant aux étages supérieurs et au sous-sol, leurs cage et paliers.
- La cage d'ascenseur, l'ascenseur, les cables et machines.

Dans la mesure où les bâtiments forment un ouvrage unique :

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sauf ceux affectés spécialement à un ou plusieurs lots,

- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

Parties communes spéciales

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

Les parties communes spéciales au bâtiment d'habitation sont les suivantes, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,

- Les entrées, hall, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. Les couloirs de circulation et de distribution des appartements.

- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;

- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution,

- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

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

Les parties communes spéciales au bâtiment parking sont les suivantes, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires,

- Les aires de circulation des garages et tous éléments d'équipement, d'éclairage et d'ornementation s'y rapportant ;

- Les conduits d'aération.

TABEAU RECAPITULATIF DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Parties communes particulières du bâtiment d'habitation	Parties communes particulières du bâtiment parking
101	d'habitation	0,0	Un appartement de type 3	156 / 10000	

102	d'habitation	0,0	Un appartement de type 4	189 / 10000	
103	d'habitation	0,0	Un appartement de type 4	191 / 10000	
104	d'habitation	0,0	Un appartement de type 2	121 / 10000	
105	d'habitation	1,0	Un appartement de type 3	171 / 10000	
106	d'habitation	1,0	Un appartement de type 4	202 / 10000	
107	d'habitation	1,0	Un appartement de type 2	128 / 10000	
108	d'habitation	1,0	Un appartement de type 4	204 / 10000	
109	d'habitation	1,0	Un appartement de type 3	168 / 10000	
110	d'habitation	2,0	Un appartement de type 3	188 / 10000	
111	d'habitation	2,0	Un appartement de type 4	246 / 10000	
112	d'habitation	2,0	Un appartement de type 3	177 / 10000	
113	d'habitation	2,0	Un appartement de type 4	248 / 10000	
114	d'habitation	2,0	Un appartement de type 3	185 / 10000	
115	d'habitation	3,0	Un appartement de type 3	204 / 10000	
116	d'habitation	3,0	Un appartement de type 4	264 / 10000	
117	d'habitation	3,0	Un appartement de type 3	195 / 10000	
118	d'habitation	3,0	Un appartement de type 4	267 / 10000	
119	d'habitation	3,0	Un appartement de type 3	200 / 10000	
120	d'habitation	4,0	Un appartement de type 3	216 / 10000	
121	d'habitation	4,0	Un appartement de type 4	280 / 10000	
122	d'habitation	4,0	Un appartement de type 3	207 / 10000	
123	d'habitation	4,0	Un appartement de type 4	283 / 10000	
124	d'habitation	4,0	Un appartement de type 3	212 / 10000	
125	d'habitation	5,0	Un appartement de type 3	228 / 10000	
126	d'habitation	5,0	Un appartement de type 4	296 / 10000	
127	d'habitation	5,0	Un appartement de type 3	216 / 10000	
128	d'habitation	5,0	Un appartement de type 4	300 / 10000	
129	d'habitation	5,0	Un appartement de type 3	225 / 10000	
130	d'habitation	6,0	Un appartement de type 3	237 / 10000	

131	d'habitation	6,0	Un appartement de type 4	307 / 10000	
132	d'habitation	6,0	Un appartement de type 3	231 / 10000	
133	d'habitation	6,0	Un appartement de type 4	310 / 10000	
134	d'habitation	6,0	Un appartement de type 3	233 / 10000	
135	d'habitation	7,0	Un appartement de type 2	197 / 10000	
136	d'habitation	7,0	Un appartement de type 4	318 / 10000	
137	d'habitation	7,0	Un appartement de type 3	240 / 10000	
138	d'habitation	7,0	Un appartement de type 4	322 / 10000	
139	d'habitation	7,0	Un appartement de type 2	195 / 10000	
140	d'habitation	8,0	Un appartement de type 2	193 / 10000	
141	d'habitation	8,0	Un appartement de type 4	310 / 10000	
142	d'habitation	8,0	Un appartement de type 3	236 / 10000	
143	d'habitation	8,0	Un appartement de type 4	313 / 10000	
144	d'habitation	8,0	Un appartement de type 2	191 / 10000	
145	parking	-1,0	Un garage n°1		33 / 1000
146	parking	-1,0	Un garage n°2		20 / 1000
147	parking	-1,0	Un garage n°3		20 / 1000
148	parking	-1,0	Un garage n°4		23 / 1000
149	parking	-1,0	Un garage n°5		26 / 1000
150	parking	-1,0	Un garage n°6		36 / 1000
151	parking	-1,0	Un garage n°7		26 / 1000
152	parking	-1,0	Un garage n°8		23 / 1000
153	parking	-1,0	Un garage n°9		23 / 1000
154	parking	-1,0	Un garage n°10		36 / 1000
155	parking	-1,0	Un garage n°11		21 / 1000
156	parking	-1,0	Un garage n°12		20 / 1000
157	parking	-1,0	Un garage n°13		20 / 1000
158	parking	-1,0	Un garage n°14		28 / 1000
159	parking	-1,0	Un garage n°15		20 / 1000
160	parking	-1,0	Un garage n°16		20 / 1000
161	parking	-1,0	Un garage n°17		20 / 1000
162	parking	-1,0	Un garage n°18		20 / 1000
163	parking	-1,0	Un garage n°19		20 / 1000
164	parking	-1,0	Un garage n°20		20 / 1000
165	parking	-1,0	Un garage n°21		20 / 1000
166	parking	-1,0	Un garage n°22		20 / 1000
167	parking	-1,0	Un garage n°23		20 / 1000
168	parking	-1,0	Un garage n°24		20 / 1000
169	parking	-1,0	Un garage n°25		20 / 1000
170	parking	-1,0	Un garage n°26		21 / 1000
171	parking	-1,0	Un garage n°27		25 / 1000
172	parking	-1,0	Un garage n°28		28 / 1000
173	parking	-1,0	Un garage n°29		35 / 1000

174	parking	-1,0	Un garage n°30		23 / 1000
175	parking	-1,0	Un garage n°31		21 / 1000
176	parking	-1,0	Un garage n°32		21 / 1000
177	parking	-1,0	Un garage n°33		25 / 1000
178	parking	-1,0	Un garage n°34		26 / 1000
179	parking	-1,0	Un garage n°35		20 / 1000
180	parking	-1,0	Un garage n°36		20 / 1000
181	parking	-1,0	Un garage n°37		20 / 1000
182	parking	-1,0	Un garage n°38		20 / 1000
183	parking	-1,0	Un garage n°39		20 / 1000
184	parking	-1,0	Un garage n°40		20 / 1000
185	parking	-1,0	Un garage n°41		20 / 1000
186	parking	-1,0	Un garage n°42		20 / 1000
187	parking	-1,0	Un garage n°43		20 / 1000
188	parking	-1,0	Un garage n°44		20 / 1000
Totaux				10000 / 10000	1000 / 1000

Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et latis,

- Les cloisons intérieures avec leurs portes,

- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;

- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,

- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,

- Les installations des cuisines,

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

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

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

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

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

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit 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 du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

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

Les bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sont destinés à titre principal à l'habitation.

En outre, et après obtention des autorisations administratives et réglementaires, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination desdits bâtiments.

L'exercice de ces activités professionnelles ou commerciales pourra entraîner après délibération en Assemblée Générale, une aggravation des charges.

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

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.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

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

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, 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'ENSEMBLE IMMOBILIER** si besoin en est.

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

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

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

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

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

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

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

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

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, sous réserve de l'accord du syndic, en vue de l'harmonie 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'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

6° - 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 manœuvres d'entrée et de sortie.

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

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

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

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

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

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

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

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il

puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

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

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

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

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

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

7° - JOUISSANCE

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

L'usage de tous appareils 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 sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

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

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

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

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

Il est interdit 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

Les copropriétaires dans les lots desquels figurent des balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sauf ce qui est dit ci-dessus au paragraphe 5°/.

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.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

Aucun des bâtiments ne comprend des jardins privés.

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 du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des 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 du bâtiment et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, 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 copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT

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

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

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

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

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

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

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

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

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au 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 chacun des bâtiments, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

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

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

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 leur bâtiment et **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

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

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

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1° - DEFINITION

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

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

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

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties bâtiment par bâtiment. Elles 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.

d) Les dépenses occasionnées par les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers, à l'exception des éléments de gros oeuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment.

e) Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation des locaux affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires, tels que les locaux techniques, les locaux vide-ordures, les locaux vélos.

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 le bâtiment.

2° -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

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.

En outre, le syndic peut exiger le versement :

- 1) de l'avance constituant la réserve laquelle ne peut excéder 1/6^e du budget prévisionnel,
- 2) avant la tenue de l'assemblée générale en sa qualité de syndic provisoire, d'une provision égale à 30% des charges locatives de l'immeuble, du dernier exercice civil clôturé.

SECTION II - CHARGES SPECIALES

A - CHARGES SPECIALES AFFERENTES AUX BATIMENTS D'HABITATION PARKING

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

1/ Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties du bâtiment, constituant des parties communes spéciales à chaque bâtiment définies aux présentes.

2/ Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des boîtes aux lettres et aménagements de l'entrée de chaque bâtiment.

3/ Les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien et de réfection des entrées, halls d'entrée, cages d'escalier, rampes d'accès et de sortie des garages, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, aires de circulations des garages et espaces communs.

4/ Les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment, le jour où elles seront individualisées.

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2° - REPARTITION

Les charges spéciales ci-dessus seront réparties entre les seuls copropriétaires desdits bâtiments, au prorata de leur quote-part dans les parties communes particulières aux bâtiments intéressés.

B - CHARGES SPECIALES D'ASCENSEUR

1° - DEFINITION

Elles comprennent

I - 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.

II - Pour l'ascenseur :

- a) Les frais de fonctionnement,
- b) Le coût du contrôle technique,
- c) Le coût de la mise en conformité,
- d) La mise en place d'un dispositif de sécurité.

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

La répartition desdites charges spéciales d'ascenseur sera ci-après relatée dans un tableau récapitulatif.

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Tantièmes des charges d'ascenseur
101	Habitation	0	Appartement de type 3	0
102	Habitation	0	Appartement de type 4	0
103	Habitation	0	Appartement de type 4	0
104	Habitation	0	Appartement de type 2	0
105	Habitation	+1	Appartement de type 3	146
106	Habitation	+1	Appartement de type 4	182
107	Habitation	+1	Appartement de type 2	109
108	Habitation	+1	Appartement de type 4	182
109	Habitation	+1	Appartement de type 3	146
110	Habitation	+2	Appartement de type 3	171
111	Habitation	+2	Appartement de type 4	214
112	Habitation	+2	Appartement de type 3	171
113	Habitation	+2	Appartement de type 4	214
114	Habitation	+2	Appartement de type 3	171
115	Habitation	+3	Appartement de type 3	196
116	Habitation	+3	Appartement de type 4	245
117	Habitation	+3	Appartement de type 3	196
118	Habitation	+3	Appartement de type 4	245
119	Habitation	+3	Appartement de type 3	196
120	Habitation	+4	Appartement de type 3	221
121	Habitation	+4	Appartement de type 4	276
122	Habitation	+4	Appartement de type 3	221
123	Habitation	+4	Appartement de type 4	276
124	Habitation	+4	Appartement de type 3	221
125	Habitation	+5	Appartement de type 3	246
126	Habitation	+5	Appartement de type 4	307
127	Habitation	+5	Appartement de type 3	246
128	Habitation	+5	Appartement de type 4	307
129	Habitation	+5	Appartement de type 3	246
130	Habitation	+6	Appartement de type 3	257
131	Habitation	+6	Appartement de type 4	322
132	Habitation	+6	Appartement de type 3	257
133	Habitation	+6	Appartement de type 4	322
134	Habitation	+6	Appartement de type 3	257
135	Habitation	+7	Appartement de type 2	202
136	Habitation	+7	Appartement de type 4	336
137	Habitation	+7	Appartement de type 3	269

138	Habitation	+7	Appartement de type 4	336
139	Habitation	+7	Appartement de type 2	202
140	Habitation	+8	Appartement de type 2	211
141	Habitation	+8	Appartement de type 4	351
142	Habitation	+8	Appartement de type 3	281
143	Habitation	+8	Appartement de type 4	351
144	Habitation	+8	Appartement de type 2	211
145	Parking	-1	Garage n° 1	11
146	Parking	-1	Garage n° 2	11
147	Parking	-1	Garage n° 3	11
148	Parking	-1	Garage n° 4	11
149	Parking	-1	Garage n° 5	11
150	Parking	-1	Garage n° 6	11
151	Parking	-1	Garage n° 7	11
152	Parking	-1	Garage n° 8	11
153	Parking	-1	Garage n° 9	11
154	Parking	-1	Garage n° 10	11
155	Parking	-1	Garage n° 11	11
156	Parking	-1	Garage n° 12	11
157	Parking	-1	Garage n° 13	11
158	Parking	-1	Garage n° 14	11
159	Parking	-1	Garage n° 15	11
160	Parking	-1	Garage n° 16	11
161	Parking	-1	Garage n° 17	11
162	Parking	-1	Garage n° 18	11
163	Parking	-1	Garage n° 19	11
164	Parking	-1	Garage n° 20	11
165	Parking	-1	Garage n° 21	11
166	Parking	-1	Garage n° 22	11
167	Parking	-1	Garage n° 23	11
168	Parking	-1	Garage n° 24	11
169	Parking	-1	Garage n° 25	11
170	Parking	-1	Garage n° 26	11
171	Parking	-1	Garage n° 27	11
172	Parking	-1	Garage n° 28	11
173	Parking	-1	Garage n° 29	11
174	Parking	-1	Garage n° 30	11
175	Parking	-1	Garage n° 31	11
176	Parking	-1	Garage n° 32	11
177	Parking	-1	Garage n° 33	11
178	Parking	-1	Garage n° 34	11
179	Parking	-1	Garage n° 35	11
180	Parking	-1	Garage n° 36	11
181	Parking	-1	Garage n° 37	11
182	Parking	-1	Garage n° 38	11
183	Parking	-1	Garage n° 39	11
184	Parking	-1	Garage n° 40	11
185	Parking	-1	Garage n° 41	11
186	Parking	-1	Garage n° 42	11
187	Parking	-1	Garage n° 43	11
188	Parking	-1	Garage n° 44	11
TOTAL TANTIEMES DE CHARGES D'ASCENSEUR...				10000/10000^{èmes}

C - CHARGES SPECIALES DE CHAUFFAGE COLLECTIF

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement de tout ou partie de l'installation du système de production et de distribution du chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective.

- le coût du fluide chauffant, de l'eau et de l'électricité consommés par le système de production et de distribution du chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collectif.

- les frais de maintenance et de contrôle.

Cette énumération est énonciative et non limitative.

2° - REPARTITION

La répartition desdites charges spéciales sera ci-après rappelée dans le tableau récapitulatif.

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Tantièmes de charges de chauffage
101	Habitation	0	Appartement de type 3	21
102	Habitation	0	Appartement de type 4	25
103	Habitation	0	Appartement de type 4	25
104	Habitation	0	Appartement de type 2	16
105	Habitation	+1	Appartement de type 3	22
106	Habitation	+1	Appartement de type 4	25
107	Habitation	+1	Appartement de type 2	16
108	Habitation	+1	Appartement de type 4	25
109	Habitation	+1	Appartement de type 3	22
110	Habitation	+2	Appartement de type 3	21
111	Habitation	+2	Appartement de type 4	27
112	Habitation	+2	Appartement de type 3	20
113	Habitation	+2	Appartement de type 4	28
114	Habitation	+2	Appartement de type 3	21
115	Habitation	+3	Appartement de type 3	22
116	Habitation	+3	Appartement de type 4	27
117	Habitation	+3	Appartement de type 3	20
118	Habitation	+3	Appartement de type 4	28
119	Habitation	+3	Appartement de type 3	21
120	Habitation	+4	Appartement de type 3	22
121	Habitation	+4	Appartement de type 4	27
122	Habitation	+4	Appartement de type 3	20
123	Habitation	+4	Appartement de type 4	28
124	Habitation	+4	Appartement de type 3	21
125	Habitation	+5	Appartement de type 3	21
126	Habitation	+5	Appartement de type 4	27
127	Habitation	+5	Appartement de type 3	20
128	Habitation	+5	Appartement de type 4	28
129	Habitation	+5	Appartement de type 3	21
130	Habitation	+6	Appartement de type 3	22
131	Habitation	+6	Appartement de type 4	27
132	Habitation	+6	Appartement de type 3	20
133	Habitation	+6	Appartement de type 4	28
134	Habitation	+6	Appartement de type 3	21
135	Habitation	+7	Appartement de type 2	17
136	Habitation	+7	Appartement de type 4	27

137	Habitation	+7	Appartement de type 3	20
138	Habitation	+7	Appartement de type 4	28
139	Habitation	+7	Appartement de type 2	17
140	Habitation	+8	Appartement de type 2	17
141	Habitation	+8	Appartement de type 4	26
142	Habitation	+8	Appartement de type 3	20
143	Habitation	+8	Appartement de type 4	26
144	Habitation	+8	Appartement de type 2	17
TOTAL TANTIEMES DE CHARGES DE CHAUFFAGE				1000 / 1000^{ème}

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 œuvre 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 - MODIFICATION 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°/ -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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues 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.

3° -MUTATION PAR DECES

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

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

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

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

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

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

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

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

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

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

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de 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'ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction,

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

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

SECTION IV - HYPOTHEQUE

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

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'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1^{er} - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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 principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

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

Il est dénommé « **SYNDICAT DE COPROPRIETE LE PERISTYLE VOLUME 1** »

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

Il a son siège dans **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2^{er} - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3^{er} - 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 principal 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'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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'ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires

par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. 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'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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 alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les 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 œuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

La modification des droits des copropriétaires dans les 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'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

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

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

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

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

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

6°/ - DISPOSITIONS LIEES A LA LOI N°2006-872 DU 13 JUILLET 2006, DITE "ENL", MODIFIEE PAR LA LOI N°2009-323 DU 25 MARS 2009 :

Des prix plus encadrés et une mission de syndic assouplie :

L'article 29 de la loi « ENL », modifié par la loi du 25 mars 2009 crée de nouvelles contraintes sur le prix de vente, de revente ou de location de certains logements vendus en « vente HLM » à des personnes physiques en modifiant les articles L 443-12 et L443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui sont repris et détaillés dans chaque acte de vente.

Par ailleurs, l'article L443-15 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après relaté, assouplit aussi certaines conditions d'exercice de la mission de syndic par l'organisme vendeur :

« En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée (réduction des voix du copropriétaire majoritaire à la somme des voix des autres) ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant et de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies. »

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'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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 **ALLIADE SERVICES, sise 1 rue Georges Pompidou 69003 LYON** exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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 chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

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

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

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

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

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

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

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

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

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

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 à la majorité de l'article 25 ou de l'article 25.a.

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

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

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

Dans la mesure où il est constitué, un syndicat secondaire peut se doter d'un conseil syndical.

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'ENSEMBLE IMMOBILIER**, 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 des bâtiments ou à la création de tels locaux.

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

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.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire agissant individuellement et pour son propre compte pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant de se

conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée ci-dessus, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées ci-dessus.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées également ci-dessus,

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

a) en cas de destruction totale l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes,

b) en cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera 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 d'un des bâtiments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

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

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

Si un ou plusieurs syndicats secondaires sont créés, ils devront chacun s'assurer pour les mêmes risques relativement à leur bâtiment.

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

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

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

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

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

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

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

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

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

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 3EME Bureau des Hypothèques de LYON, 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 récupérés sur chaque copropriétaire conformément au tarif des Notaires.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : S.C.P Jean Claude RAVIER, Nicolas DUC-DODON, Philippe MEUDIC, Olivier BARLET et Xavier BOUVET Notaires associés à ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes. Téléphone : 04.78.33.92.60 Télécopie : 04.78.43.32.75 Courriel :notaires.ecully@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur soixante trois pages.

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

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

Suivent les signatures

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, sur production d'un extrait SIREN.

Il certifie la présente copie contenue en 64 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

ECULLY Le 7 juin 2010

