

*DROITS D'ENREGISTREMENT  
PAYES SUR ETAT : 125 €*

## **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **Programme NOUVEL'R**

MONTPELLIER (Hérault)  
ZAC de la Restanque

JCC/ND/ 102334910

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT  
LE**

**A MONTPELLIER (Hérault), 819 Avenue Raymond Dugrand, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Jean-Christophe CLARON, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "François GRANIER, André BONNARY, Rémi FOURNIER MONTGIEUX, Jean-Christophe CLARON et Laurent DAUDET, Notaires", titulaire d'un Office Notarial à MONTPELLIER, soussigné,**

**A reçu le présent acte contenant ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE à la requête de :**

#### **REQUERANTE**

La société dénommée **ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES SA**, société à responsabilité limitée au capital de 52.000,00 € dont le siège est à MONTPELLIER (34965), 1401 avenue du Mondial 98, résidence Oxygène, identifiée au SIREN sous le numéro 463800565 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Ci-après dénommée « l'auteur du placement dans le statut de la copropriété », « le requérant » ou encore « la requérante ».

### **REPRÉSENTATION**

La requérante est représentée à l'acte par **Madame Hélène GERARDIN**, Juriste de programmes, domiciliée professionnellement à MONTPELLIER (34965), 1401 avenue du Mondial 98,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Sylvie GAUTIER aux termes d'un acte sous seing privé en date du 13 avril 2018 qui a été (ou sera) déposé au rang des minutes du notaire soussigné avec les pièces du programme dont s'agit.

Etant précisé que Madame Sylvie GAUTIER a tous pouvoirs à l'effet des présentes :

- en sa qualité de gérante de la société ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES SA, fonction à laquelle elle a été nommée, pour une durée indéterminée, aux termes d'une décision de l'associé unique du 30 mars 2017 ;

- et en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés, en cette qualité, aux termes des articles 2 (objet) et 13 (pouvoirs des gérants) des statuts de ladite société ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES SA.

Le présent acte comprend successivement :

- un **exposé**,
- un **préambule** rapportant des dispositions préliminaires,
- une **première partie** contenant l'**état descriptif de division**,
- et une **seconde partie** contenant le **règlement de copropriété**.

La requérante, préalablement à l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'immeuble dénommé **NOUVEL'R**, a exposé ce qui suit :

<b>EXPOSE</b>
---------------

### 0.1 DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROGRAMME

Sur la commune de MONTPELLIER (Hérault), ZAC de la Restanque, 2 et 4 rue du Lantissargues, un terrain cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
ON	95	4 RUE DU LANTISSARGUES	00ha 07a 18ca
ON	96	4 RUE DU LANTISSARGUES	00ha 05a 78ca
ON	98	2 RUE DU LANTISSARGUES	00ha 18a 48ca

Tel et ainsi que ledit terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

### 0.2 ORIGINE DE PROPRIETE

#### 0.2.1 Concordance cadastrale

**0.2.1.1** Les parcelles cadastrées **section ON numéros 95 et 96** proviennent de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section ON numéro 53.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé le 23 mars 2018 sous le numéro 10776 par le cabinet SIRAGUSA, géomètres-experts à Montpellier, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 26 mars 2018, qui sera publié préalablement aux présentes au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1<sup>ER</sup>.

Etant précisé :

- que l'ancienne parcelle cadastrée section ON numéro 53 provient elle-même de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section ON numéro 27.

Cette division a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître FOURNIER MONTGIEUX, notaire à Montpellier, en date du 04 août 1994 et a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1<sup>ER</sup> le 05 août 1994 volume 1994P numéro 9496 ;

- que l'ancienne parcelle cadastrée section ON numéro 27 figurait au cadastre non rénové de la commune de MONTPELLIER :

. partie, formant le lot 18 de l'ancien lotissement industriel du Près d'Arènes, sous les numéros 205p, 207p, 208p et 299p de la section G,

. et le surplus, formant le lot 71 de l'ancien lotissement industriel du Près d'Arènes, sous le numéro 205p de la section G.

**0.2.1.2** La parcelle cadastrée **section ON numéro 98** provient de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section ON numéro 26.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé le 23 mars 2018 sous le numéro 10776 par le cabinet SIRAGUSA, géomètres-experts à Montpellier, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 26 mars 2018, qui sera publié préalablement aux présentes au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1<sup>ER</sup>.

#### 0.2.2 Origine de propriété des parcelles cadastrées ON 95 et ON 96

Les parcelles cadastrées ON 95 et ON 96 appartiennent à la requérante de la manière suivante :

**a) - partie (figurant alors au cadastre non rénové de la commune de Montpellier sous les numéros 205p, 207p, 208p et 299p de la section G) :**

Pour l'avoir acquise de Monsieur Aimé Alphonse Emile BRESCHET, directeur de société, et Madame Rachel COURSIER, sans profession, son épouse commune en biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, demeurant alors ensemble à MONTPELLIER, nés Monsieur à ROBIAC (Gard) le 24 février 1911 et Madame à BAGARD (Gard) le 30 mars 1914,

Aux termes d'un acte reçu par Maître VIALLA, notaire à Montpellier, le 06 octobre 1965, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1<sup>ER</sup> le 15 novembre 1965 volume 3792 numéro 10.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant pour partie et quittancé dans l'acte à due concurrence, sans subrogation.

Le surplus a été stipulé payable le jour de la prise de possession et a été entièrement payé depuis, ainsi déclaré par la requérante. Etant précisé que les vendeurs avaient dispensé le notaire de requérir l'inscription de privilège de vendeur à leur profit.

Audit acte les parties ont fait les déclarations habituelles et de droit et ont notamment déclaré qu'elles n'étaient pas en état de faillite, règlement judiciaire, déconfiture ou admises au bénéfice du règlement amiable homologué institué par le décret-loi du 25 août 1937, qu'elles n'étaient pas pourvues d'un conseil judiciaire et qu'elles avaient la pleine capacité civile pour s'engager valablement.

En outre Monsieur et Madame BRESCHET, alors vendeurs, ont déclaré :

- sur les baux et locations : que l'immeuble vendu était libre de toute location et qu'ils s'obligeaient à le rendre libre de toute occupation à la date convenue pour l'entrée en jouissance de l'acquéreur ;
- sur les servitudes : qu'ils n'avaient personnellement créé aucune servitude et qu'à leur connaissance il n'en existait pas, soit activement soit passivement, à l'égard de l'immeuble vendu ;
- sur la situation hypothécaire : que l'immeuble était vendu libre et affranchi de toute hypothèque légale, conventionnelle ou judiciaire.

Enfin Madame BRESCHET a déclaré qu'elle n'avait pas fait inscrire son hypothèque légale et qu'elle s'engageait à ne pas la faire inscrire avant la publicité de la vente.

**b) - le surplus (figurant alors au cadastre non rénové de la commune de Montpellier sous le numéro 205p de la section G) :**

Pour l'avoir acquis de la société ETABLISSEMENTS A. MURE, société anonyme ayant son siège social à LYON (69007), 80 rue André Bollier, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 55 B 1593,

Aux termes d'un acte reçu par Maître MENUT, notaire à Montpellier, le 17 mars 1976, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1<sup>ER</sup> le 26 avril 1976 volume 104 numéro 439.

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

Audit acte les parties ont fait les déclarations habituelles et de droit et le représentant de la société ETABLISSEMENTS A. MURE, ès qualités, a notamment déclaré :

- que la société venderesse n'était en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés,
- qu'il n'existait du chef de la société venderesse aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du bien vendu,
- et que l'immeuble vendu était libre de tout privilège ou hypothèque.

### **0.2.3 Origine de propriété de la parcelle cadastrée ON 98**

#### **0.2.3.1 Origine immédiate**

La parcelle cadastrée ON 98 appartient à la requérante pour l'avoir acquise (alors qu'elle était cadastrée ON 26) de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES AMANDIERS, société civile immobilière au capital de 686,02 € ayant son siège à LATTES (34970), 1 impasse Pyrgi, identifiée au SIREN sous le numéro 385199526 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,

Aux termes d'un acte reçu par Maître DAUDET, notaire à Montpellier, en date du 30 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1<sup>ER</sup> le 28 avril 2017 volume 2017P numéro 7102.

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

Audit acte les parties ont fait les déclarations habituelles et de droit et ont notamment déclaré que rien ne pouvait limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prenaient.

En outre la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES AMANDIERS, alors venderesse, a déclaré :

- sur l'absence de restriction au droit de disposer : qu'il n'existait au jour de la vente aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, qu'il n'y avait eu aucun empiètement sur le fonds voisin, que le bien ne faisait l'objet d'aucune injonction de travaux, qu'elle n'avait pas modifié la destination du bien en contravention de dispositions légales, que la consistance du bien n'avait pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés et enfin qu'elle n'avait conféré à personne d'autre que la requérante, alors acquéreur, un droit quelconque sur le bien pouvant empêcher la vente ;

- sur l'occupation et l'encombrement : que le bien était entièrement libre de location ou occupation, qu'elle n'avait pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption et que l'ancien locataire avait quitté les lieux le 30 juin 2013 suite au congé commercial que ce dernier avait donné à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES AMANDIERS par exploit d'huissier ;

- sur la situation hypothécaire : que l'état hypothécaire délivré ne révélait aucune inscription non périmée au jour de la vente, que la situation hypothécaire était identique à la date de la vente et n'était susceptible d'aucun changement ;

- sur les servitudes : qu'elle n'avait créé ni laissé créer de servitude et qu'à sa connaissance il n'en existait pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte de vente, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou que celles rapportées à l'acte de vente.

#### **0.2.3.2 Origine antérieure**

Aux termes de l'acte d'achat par la requérante de la parcelle alors cadastrée ON 26, analysé ci-dessus, il a été indiqué ce qui suit concernant l'origine de propriété antérieure :

*« L'immeuble objet des présentes appartient au VENDEUR par suite de l'acquisition qu'il en a faite*

*De la société RESTOCASH MONTPELLIER, société anonyme au capital de 300.000,00 francs, ayant son siège social à MONTPELLIER, 277 rue de l'industrie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro B 458 801 016 (58 B 101), étant ici précisé que cette société était anciennement dénommée ETABLISSEMENTS GARCIN,*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean ESPARCEL, notaire à GANGES, le 29 juin 1992.*

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de TROIS MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS (3 200 000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE HUIT CENT TRENTESIX EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (487 836,86 EUR) payé comptant à l'aide de deniers d'emprunt pour partie provenant de l'établissement CREDIT D'EQUIPEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES, ayant son siège social à PARIS 2EME, 14 rue du 4 septembre, pour un montant en principal de DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS (2 800 000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE QUATRE CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (426 857,25 EUR).

A la sûreté et à la garantie du remboursement desdits fonds, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise sur le BIEN objet des présentes – inscription périmée depuis.

Audit acte, le vendeur a fait toutes les déclarations habituelles et de droit sur son état-civil et sa capacité, ainsi que sur la situation hypothécaire de l'immeuble vendu, précisant que celui-ci était franc et libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 6 juillet 1992 volume 1992P, numéro 7717.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 octobre 1992 et publiée au service de la publicité foncière le 19 octobre 1992, volume 1992P, numéro 11938.

[...]

Antérieurement, l'immeuble objet des présentes appartenait à la société RESTOCASH MONTPELLIER, anciennement dénommée ETABLISSEMENTS GARCIN, par suite des faits et actes suivants :

1°) LES CONSTRUCTIONS : pour les avoir fait édifier sans conférer de privilège d'aucune sorte.

2°) LE TERRAIN :

2.1°) Acquisition pour partie de la COMMUNE DE MONTPELLIER

L'immeuble objet des présentes appartenait au précédent propriétaire par suite de l'acquisition qu'il en a fait pour partie

De la COMMUNE DE MONTPELLIER, collectivité territoriale, identifiée au SIREN sous le numéro 213 401 722,

Aux termes d'un acte reçu par Maître René MENUT, notaire à MONTPELLIER, les 15 et 22 février 1961.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de VINGT-CINQ MILLE FRANCS (25 000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE TROIS MILLE HUIT CENT ONZE EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (3 811,23 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, le vendeur a fait toutes les déclarations habituelles et de droit sur son état-civil et sa capacité, ainsi que sur la situation hypothécaire de l'immeuble vendu, précisant que celui-ci était franc et libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 17 mars 1961, volume 2683, numéro 28.

2.2°) Acquisition pour partie de la société ETABLISSEMENT A. MURE

L'immeuble objet des présentes appartenait au précédent propriétaire par suite de l'acquisition qu'il en a fait pour partie (surplus)

De la société ETABLISSEMENTS A. MURE, société anonyme au capital de 26.010.000 francs, ayant son siège social à LYON, 80 rue André Bollier, inscrite au registre du commerce de LYON sous le numéro 55 B 1593,

Aux termes d'un acte reçu par Maître René MENUT, notaire à MONTPELLIER, le 17 mars 1976.

*Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DOUZE MILLE CENT FRANCS (12 100,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE MILLE HUIT CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-TROIS CENTIMES (1 844,63 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte.*

*Audit acte, le vendeur a fait toutes les déclarations habituelles et de droit sur son état-civil et sa capacité, ainsi que sur la situation hypothécaire de l'immeuble vendu, précisant que celui-ci était franc et libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.*

*Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 26 avril 1976, volume 104, numéro 440 ».*

### **Fin du rappel**

## **0.3 SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE**

### **0.3.1 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Restanque**

La requérante déclare que le terrain ci-dessus désigné est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Restanque.

Concernant cette ZAC il est précisé :

- que par délibération du conseil municipal en date du 04 mai 2007 la ville de Montpellier a lancé un concours d'urbanisme pour mener une réflexion globale sur le projet de requalification du quartier Près d'Arènes rebaptisé « La Restanque »,
- que par délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2008 la ville de Montpellier a adopté le principe de réalisation de ce nouveau quartier sous forme de ZAC et a défini les objectifs d'aménagement de l'opération ainsi que les modalités relatives à la concertation avec le public,
- que le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil municipal de la ville de Montpellier en date du 30 mars 2009,
- enfin que par délibération en date du 25 juin 2012 le conseil municipal de la ville de Montpellier a confié à la SAAM (Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier), désormais SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole), la réalisation du quartier de la Restanque sous forme de ZAC et a approuvé le contrat de concession d'aménagement correspondant, modifié par avenant approuvé par délibération du 17 février 2014.

La requérante déclare en outre qu'il n'existe pas de cahier des charges de cession ou de location des terrains situés dans le périmètre de la ZAC de la Restanque.

### **0.3.2 Ancien lotissement**

La requérante déclare que le terrain ci-dessus désigné fait partie de l'ancien lotissement industriel du Près d'Arènes.

Concernant cet ancien lotissement il est précisé :

- qu'il a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 juin 1960, dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître JONQUET, notaire à Montpellier, avec le cahier des charges dudit lotissement, aux termes d'un acte notarié en date du 28 juin 1960 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1<sup>ER</sup> le 29 août 1960 volume 2577 numéro 42 ;
- qu'il a fait l'objet de plusieurs modificatifs ;
- qu'il n'existe pas d'association syndicale libre ou d'autre type d'organisme assurant la gestion dudit lotissement.

La requérante déclare en outre que le cahier des charges dudit lotissement ainsi que ses éventuels modificatifs ne sont plus opposables à l'administration ou entre colotis par suite :

- de la délibération du conseil municipal de la commune de Montpellier portant le numéro 2006/502, en date du 21 décembre 2006, contenant mise en concordance du cahier des charges du lotissement des Prés d'Arènes avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montpellier,
- de l'arrêté municipal subséquent pris sur le fondement de l'article L 442-11 du Code de l'urbanisme.

### 0.3.3 Emplacements réservés

La requérante déclare que le terrain ci-dessus désigné est grevé de plusieurs emplacements réservés, portant les numéros C110, C112 et C113 dans le PLU de la commune de Montpellier.

Aux termes d'un courrier en date du 10 avril 2017 la mairie de Montpellier a précisé que « *l'emplacement réservé C110 est une requalification de la voie dans le cadre de l'étude des Prés d'Arènes. L'emplacement C112 correspond à une voie à créer, et l'emplacement C113 correspond à une requalification de la voie dans le cadre de l'étude des Prés d'Arènes* ».

Ce courrier, accompagné des pièces graphiques du PLU correspondantes, a été (ou sera) déposé au rang des minutes du notaire soussigné avec les pièces du programme dont s'agit.

Etant rappelé que le propriétaire d'un terrain grevé d'un emplacement réservé peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquiescer cet emplacement. Dans ce cas, la collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un (1) an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable le prix d'acquisition doit être payé au plus tard dans un délai de deux (2) ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Et à défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un (1) an mentionné ci-dessus le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

### 0.3.4 Déclaration préalable en vue de diviser

La requérante précise que la division du terrain ci-dessus désigné en deux lots A et B a fait l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie de Montpellier le 11 juillet 2016 et enregistrée sous le numéro DP 34172 16 00844.

Un arrêté de non-opposition à cette déclaration préalable a été délivré pour le maire de la commune de Montpellier et par délégation le 09 août 2016.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

Bénéficiaire	SAS URBAT PROMOTION
Numéro	DP 34172 16 00844
Objet	Division parcellaire
Terrain	Rue de l'Industrie Montpellier
Prescriptions particulières	Celles éventuellement rapportées sur l'arrêté

Cette autorisation a été transmise le 09 août 2016 à la préfecture de l'Hérault pour le contrôle de légalité ainsi qu'il est précisé aux termes de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable.

La requérante déclare, par l'intermédiaire de son représentant :

- que cette autorisation a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'urbanisme et que l'affichage sur le terrain a été constaté à trois reprises par Maître Thierry PEYRACHE, huissier de justice à Montpellier (Hérault), ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal dressé par ce dernier les 01 septembre, 03 octobre et 02 novembre 2016 ;

- qu'à sa connaissance cette autorisation n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral ni d'aucune décision de retrait dans les délais légaux et qu'elle considère en conséquence ladite autorisation définitive et purgée de tous recours.

Ont été (ou seront) déposés au rang des minutes du notaire soussigné, avec les pièces du programme dont s'agit, les documents suivants (ou leurs copies) :

- l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable susvisé,
- le procès-verbal susvisé des constats de l'affichage de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable sur le terrain,
- le procès-verbal de constat d'interrogation du greffe du Tribunal administratif de Montpellier concernant les éventuels recours formés contre l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable susvisé, dressé par Maître Gaëlle NEKADI, huissier de justice à Montpellier (Hérault), le 10 novembre 2016,
- un courrier de la mairie de Montpellier du 24 novembre 2016 indiquant qu'aucun recours contentieux, recours gracieux ou retrait administratif n'avait été enregistré à l'encontre de la déclaration préalable susvisée à cette date.

### **0.3.5 Permis de construire**

#### **0.3.5.1 Permis de construire PC 34172 16 V0284**

**a)** - Pour la réalisation du(des) bâtiment(s) à édifier sur le lot A de la division parcellaire la société URBAT PROMOTION a déposé en mairie de Montpellier, en date du 02 novembre 2016, une demande de permis de construire enregistrée sous le numéro PC 34172 16 V0284.

Aux termes d'un arrêté en date du 31 mai 2017 le maire de la commune de Montpellier, par délégation, a délivré le permis de construire valant permis de démolir dont les caractéristiques suivent :

Bénéficiaire	SAS URBAT PROMOTION
Numéro	PC 34172 16 V0284
Surface de plancher (SDP)	5770,00 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	73
Projet	Construction collectif et locaux d'activité
Destination	Habitation Commerce
Terrain	2-4 rue du Lantissargues Montpellier
Prescriptions particulières	Celles éventuellement rapportées sur l'arrêté

Cette autorisation a été transmise le 31 mai 2017 à la préfecture de l'Hérault pour le contrôle de légalité ainsi qu'il est précisé aux termes de l'arrêté de permis de construire.

La requérante déclare, par l'intermédiaire de son représentant :

- que cette autorisation a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'urbanisme et que l'affichage sur le terrain a été constaté à trois reprises par Maître Maguelone FAVIER, huissier de justice à Montpellier (Hérault), ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal dressé par cette dernière les 09 juin, 10 juillet et 10 août 2017 ;

- qu'à sa connaissance cette autorisation n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral ni d'aucune décision de retrait dans les délais légaux et qu'elle considère en conséquence ladite autorisation définitive et purgée de tous recours.

Ont été (ou seront) déposés au rang des minutes du notaire soussigné, avec les pièces du programme dont s'agit, les documents suivants (ou leurs copies) :

- l'arrêté de permis de construire susvisé,
- le procès-verbal susvisé des constats d'affichage du permis de construire sur le terrain,
- le procès-verbal de constat d'interrogation du greffe du Tribunal administratif de Montpellier concernant les éventuels recours formés contre le permis de construire susvisé, dressé par Maître Gaëlle NEKADI, huissier de justice à Montpellier (Hérault), le 16 octobre 2017,
- un courrier de la mairie de Montpellier du 13 octobre 2017 indiquant qu'à cette date aucun recours gracieux ou contentieux n'avait été enregistré à l'encontre du permis de construire susvisé et que cette autorisation n'avait fait l'objet d'aucun retrait administratif ou déféré préfectoral.

**b)** - La requérante a déposé en mairie de Montpellier, en date du 16 août 2017, une demande de transfert à son profit du permis de construire susvisé. Cette demande a été enregistrée sous le numéro PC 34172 16 V0284 T01.

Aux termes d'un arrêté en date du 11 septembre 2017 le maire de la commune de Montpellier a délivré l'arrêté dont les caractéristiques suivent :

Bénéficiaire	ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES
Numéro	PC 34172 16 V0284 T01
Objet	Transfert
Terrain	2-4 rue du Lantissargues Montpellier
Prescriptions particulières	Celles éventuellement rapportées sur l'arrêté

Cette autorisation a été transmise le 11 septembre 2017 à la préfecture de l'Hérault pour le contrôle de légalité ainsi qu'il est précisé aux termes de l'arrêté de transfert.

La requérante déclare, par l'intermédiaire de son représentant :

- que cette autorisation a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'urbanisme et que l'affichage sur le terrain a été constaté à trois reprises par Maître Thierry PEYRACHE, huissier de justice à Montpellier (Hérault), ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal dressé par ce dernier les 18 septembre, 18 octobre et 20 novembre 2017 ;

- qu'elle n'a été notifiée concernant cette autorisation d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral ni d'aucune décision de retrait dans les délais légaux et qu'elle considère en conséquence ladite autorisation définitive et purgée de tous recours.

Ont été (ou seront) déposés au rang des minutes du notaire soussigné, avec les pièces du programme dont s'agit, les documents suivants (ou leurs copies) :

- l'arrêté de transfert du permis de construire susvisé,
- le procès-verbal susvisé des constats d'affichage de l'arrêté de transfert du permis de construire sur le terrain,
- le procès-verbal de constat d'interrogation du greffe du Tribunal administratif de Montpellier concernant les éventuels recours formés contre le transfert de permis de construire susvisé, dressé par Maître Gaëlle NEKADI, huissier de justice à Montpellier (Hérault), le 20 décembre 2017,

- un courrier de la mairie de Montpellier du 24 janvier 2018 indiquant qu'à cette date aucun recours gracieux n'avait été enregistré à l'encontre du transfert de permis de construire susvisé et que cette autorisation n'avait fait l'objet d'aucun retrait administratif, déféré préfectoral ou recours contentieux

### 0.3.5.2 Permis de construire PC 34172 17 V0030

a) - Pour la réalisation du(des) bâtiment(s) à édifier sur le lot B de la division parcellaire la société URBAT ET CIE a déposé en mairie de Montpellier, en date du 07 février 2017, une demande de permis de construire enregistrée sous le numéro PC 34172 17 V0030.

Aux termes d'un arrêté en date du 13 juillet 2017 le maire de la commune de Montpellier a délivré le permis de construire valant permis de démolir dont les caractéristiques suivent :

Bénéficiaire	URBAT ET CIE
Numéro	PC 34172 17 V0030
Surface de plancher (SDP)	1771,00 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	32
Projet	Construction de logements et locaux d'activité
Destination	Habitation Commerce
Terrain	4 rue du Lantissargues Montpellier
Prescriptions particulières	Celles éventuellement rapportées sur l'arrêté

Cette autorisation a été transmise le 13 juillet 2017 à la préfecture de l'Hérault pour le contrôle de légalité ainsi qu'il est précisé aux termes de l'arrêté de permis de construire.

La requérante déclare, par l'intermédiaire de son représentant :

- que cette autorisation a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et que l'affichage sur le terrain a été constaté à trois reprises par Maître Thierry PEYRACHE, huissier de justice à Montpellier (Hérault), ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal dressé par ce dernier les 21 juillet, 21 août et 22 septembre 2017 ;

- qu'à sa connaissance cette autorisation n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral ni d'aucune décision de retrait dans les délais légaux et qu'elle considère en conséquence ladite autorisation définitive et purgée de tous recours.

Ont été (ou seront) déposés au rang des minutes du notaire soussigné, avec les pièces du programme dont s'agit, les documents suivants (ou leurs copies) :

- l'arrêté de permis de construire susvisé,
- le procès-verbal susvisé des constats d'affichage du permis de construire sur le terrain,
- le procès-verbal de constat d'interrogation du greffe du Tribunal administratif de Montpellier concernant les éventuels recours formés contre le permis de construire susvisé, dressé par Maître Maguelone FAVIER, huissier de justice à Montpellier (Hérault), le 23 octobre 2017,
- un courrier de la mairie de Montpellier du 03 novembre 2017 indiquant qu'à cette date aucun recours gracieux ou contentieux n'avait été enregistré à l'encontre du permis de construire susvisé et que cette autorisation n'avait fait l'objet d'aucun retrait administratif ou déféré préfectoral.

b) - La requérante a déposé en mairie de Montpellier, en date du 12 septembre 2017, une demande de transfert à son profit du permis de construire susvisé. Cette demande a été enregistrée sous le numéro PC 34172 17 V0030 T01.

Aux termes d'un arrêté en date du 31 octobre 2017 le maire de la commune de Montpellier, par délégation, a délivré l'arrêté dont les caractéristiques suivent :

Bénéficiaire	SA ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES
Numéro	PC 34172 17 V0030 T01
Objet	Transfert
Terrain	4 rue du Lantissargues Montpellier
Prescriptions particulières	Celles éventuellement rapportées sur l'arrêté

Cette autorisation a été transmise le 31 octobre 2017 à la préfecture de l'Hérault pour le contrôle de légalité ainsi qu'il est précisé aux termes de l'arrêté de transfert.

La requérante déclare, par l'intermédiaire de son représentant :

- que cette autorisation a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 424-15 du Code de l'urbanisme et que l'affichage sur le terrain a été constaté à trois reprises par Maître Thierry PEYRACHE, huissier de justice à Montpellier (Hérault), ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal dressé par ce dernier les 06 novembre 2017, 06 décembre 2017 et 08 janvier 2018 ;

- qu'elle n'a été notifiée concernant cette autorisation d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral ni d'aucune décision de retrait dans les délais légaux et qu'elle considère en conséquence ladite autorisation définitive et purgée de tous recours.

Ont été (ou seront) déposés au rang des minutes du notaire soussigné, avec les pièces du programme dont s'agit, les documents suivants (ou leurs copies) :

- l'arrêté de transfert du permis de construire susvisé,
- le procès-verbal susvisé des constats d'affichage de l'arrêté de transfert du permis de construire sur le terrain,
- le procès-verbal de constat d'interrogation du greffe du Tribunal administratif de Montpellier concernant les éventuels recours formés contre le transfert de permis de construire susvisé, dressé par Maître Maguelone FAVIER, huissier de justice à Montpellier (Hérault), le 1<sup>er</sup> février 2018,
- un courrier de la mairie de Montpellier du 16 février 2018 indiquant qu'à cette date aucun recours gracieux n'avait été enregistré à l'encontre du transfert de permis de construire susvisé et que cette autorisation n'avait fait l'objet d'aucun retrait administratif, déféré préfectoral ou recours contentieux.

### **0.3.5.3 Prescriptions des permis de construire en matière d'alignement**

Aux termes des permis de construire ci-dessus analysés, les prescriptions suivantes ont été formulées par la mairie de Montpellier en matière d'alignement :

#### **« ALIGNEMENT**

*Il conviendra de contacter le service de la Domanialité Publique de la Métropole [...] afin de convenir des modalités du transfert foncier de l'élargissement de la voie, conformément au plan fourni dans le dossier ».*

La requérante déclare que cet alignement se confond avec les emplacements réservés susvisés.

Etant précisé que son emprise est matérialisée :

- partie : sur le « plan schématique des espaces libres-pleine terre – PC5 » déposé à l'appui de la demande de permis de construire numéro PC 34172 16 V0284,  
 - le surplus : sur le « plan de masse – PC2B » déposé à l'appui de la demande de permis de construire numéro PC 34172 17 V0030.

Ces plans étant déposés au rang des minutes du notaire soussigné avec les pièces du programme dont s'agit.

Etant enfin précisé que les parcelles à céder au titre de l'alignement sont cadastrées section ON numéros 97 et 99, ainsi que cela figure sur le plan de masse du géomètre ci-après visé et demeuré annexé aux présentes.

#### **0.4 SERVITUDE(S)**

##### **0.4.1 Déclarations générales**

La requérante déclare que l'assiette de l'ensemble immobilier dont s'agit n'est, à ce jour et à sa connaissance, grevée et/ou ne bénéficie d'aucune servitude autres :

- que celles pouvant résulter de la loi, de la situation naturelle des lieux, des règlements d'urbanisme, des documents de la ZAC de la Restanque, des titres de propriété et des stipulations du présent état descriptif de division-règlement de copropriété,

- ou que celles rappelées ci-après le cas échéant.

##### **0.4.2 Rappel de servitude(s)**

**0.4.2.1** Aux termes de l'acte d'achat par la requérante de la parcelle alors cadastrée ON 26, analysé ci-dessus, il a été indiqué ce qui suit concernant les servitudes existantes :

###### **« SERVITUDES**

*L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.*

*Le VENDEUR déclare :*

*- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,*

*- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou de celles -ci-après rapportées :*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis JONQUET, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rappelées :*

*« Ledit lot, situé en bordure de la Rue de l'Industrie, sans numéro sur cette voie, se trouve grevé, savoir :*

*a) d'une zone non-aedificandi de six mètres de largeur sur toute la longueur où il confronte la rue précitée,*

*b) d'une servitude de passage de trois mètres de largeur sur toute la longueur où il confronte la voie-mère centrale de la Société Nationale des Chemins de Fer Français, soit sur une longueur de trois cent vingt six mètres, et d'une servitude de même nature sur le fond, et sur une longueur de cinquante-deux mètres quinze centimètres ».*

##### **Fin du rappel**

La requérante déclare que ces servitudes sont totalement compatibles avec la réalisation de l'ensemble immobilier objet des présentes et qu'elles se confondent avec les emplacements réservés susvisés.

**0.4.2.2** Aux termes d'un acte reçu par Maître FOURNIER MONTGIEUX, notaire à Montpellier, le 04 août 1994, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1<sup>ER</sup> le 05 août 1994 volume 1994P numéro 9496, les servitudes suivantes ont été constituées sur le terrain ci-dessus désigné (pour partie) au profit de la parcelle voisine cadastrée ON 54 :

*« Ainsi qu'il est dit ci-dessus, la S.C.I J.M.N devient propriétaire de la parcelle cadastrée Section ON, N°54 pour 16ares 74 centiares au moyen de la présente vente, et la S.A ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES reste propriétaire de la parcelle cadastrée Section ON, N°53 pour une contenance de 13ares 77 centiares.*

*Pour permettre au propriétaire de la parcelle cadastrée Section ON, N°54 d'accéder à la rue de Lantissargues, il est constitué les servitudes ci-après :*

*Servitude de passage, de passage des canalisations et d'implantation de coffrets techniques :*

*Pour permettre au propriétaire de la parcelle Section ON, N°54 d'accéder à la rue de Lantissargues et de se brancher sur les réseaux se trouvant sur cette rue, la Société ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES S.A consent par son représentant sur sa parcelle cadastrée Section ON, N°53 :*

*- une servitude de passage d'environ 8 mètres de large, soit sur l'intégralité de la bande de terrain longeant le bâtiment restant la propriété du VENDEUR ;*

*- une servitude d'implantation des canalisations (eaux, tout à l'égout, électricité, téléphone, câble, gaz et autres) sous l'assiette de la servitude de passage ci-dessus ;*

*[...]*

*- une servitude d'implantation de coffrets techniques à l'extrémité EST de la parcelle ON, N°53.*

*[...]*

**Fonds servant** : la parcelle cadastrée Section ON, N°53 pour 13ares 77centiares appartenant à la S. A ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES.

**Fonds dominant** : la parcelle cadastrée Section ON, N°54 pour 16ares 74centiares appartenant à la S.C.I J.M.N.

**Conditions Générales d'utilisation de ces servitudes :**

*Servitude de passage* : Le droit de passage s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant ; il est consenti à titre réel et perpétuel ; il pourra être exercé en tout temps et à toute heure par les propriétaires actuels et futurs du fonds dominant, les membres de leurs familles, leurs employés et clients, pour se rendre au fonds enclavé et en revenir avec tous animaux, instruments, machines, véhicules à moteur ou tout autre véhicules, ou à pied.

Tous les frais de mise en place de cette servitude seront à la charge de l'ACQUEREUR. En revanche les frais d'entretien seront supportés par égale part entre les bénéficiaires de l'assiette de cette servitude.

*Servitude de passage des canalisations et d'implantation de coffrets* :

Les canalisations devront passer aux endroits les moins dommageables pour le fond servant, à une profondeur en usage dans le quartier, et avec des tuyaux d'un diamètre suffisant.

Ladite servitude bénéficiera aux propriétaires actuels du fonds dominant, ainsi qu'à tous les propriétaires successifs de ce fonds.

Les travaux nécessaires à l'implantation des canalisations et des coffrets et à la remise en l'état de l'assiette de la servitude seront à la charge de l'ACQUEREUR, en revanche les frais d'entretien seront supportés par les bénéficiaires de ladite servitude ».

Etant précisé que la SCI J.M.N et la société ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES S.A., parties à la convention de servitudes ci-dessus relatée, sont convenues, aux termes d'un acte sous seings privés reproduit ci-après par extraits, de modifier l'implantation desdites servitudes pour permettre la réalisation de l'immeuble objet des présentes :

**« Assurer la continuité dans la fourniture de fluides et l'évacuation des eaux usées :**

*Le propriétaire du fonds servant devra, au plus tard à l'achèvement des travaux, procéder au dévoiement des réseaux eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes, eau potable, EDF, France Télécom qui desservent la SCI JMN ou ses locataires tel qu'indiqué sur les plans demeurés joints au protocole d'accord.*

*Ces dévoiements impliqueront également le déplacement de coffrets se situant sur l'emprise des servitudes.*

*Ces réseaux seront dévoyés et les coffrets y afférents repositionnés aux emplacements tels qu'ils figurent sur le plan demeuré joint au protocole d'accord, sauf contraintes techniques ou juridiques nécessitant une modification de ce positionnement. Dans ce cas le propriétaire du fonds servant en informera la SCI JMN.*

*Le propriétaire du fonds servant s'engage à assurer la continuité de la livraison et l'évacuation des différents fluides nécessaires à la SCI JMN ou à ses locataires pendant toute la durée du chantier de son projet immobilier avant le dévoiement effectif tel que prévu ci-dessus.*

**Déplacement de l'accès, des boîtes à lettres, des TOTEM et du portail d'entrée :**

*Les parties s'engagent à se mettre d'accord sur le nouveau tracé de la servitude passage piétons et véhicules avant la réitération authentique des présentes.*

*Celui-ci devrait figurer devant l'emplacement futur du portail ainsi déclaré par les parties.*

*Ce tracé sera proposé par le propriétaire du fonds servant à l'endroit le moins dommageable et le plus compatible avec son projet immobilier, ce que le propriétaire du fonds dominant accepte expressément.*

*Afin que la propriété de la SCI JMN reste sécurisée pendant la durée du chantier, le propriétaire du fonds servant s'engage, dans un premier temps, à déplacer le portail existant situé sur la parcelle ON 53 et à le repositionner en limite de parcelle ON 53/ON 54, de façon à ce que la parcelle ON 54 puisse être fermée conformément au plan joint au protocole d'accord.*

*Au plus tard à l'achèvement des travaux le propriétaire du fonds servant plantera le portail sur la parcelle ON 54 à son emplacement définitif, tel que souhaité par le requérant, à savoir côté Rue de l'Industrie, tel que mentionné sur le plan demeuré joint au protocole d'accord.*

*Le propriétaire du fonds servant s'engage également à déplacer les boîtes aux lettres et le totem entreprises existants sur la Rue du Lantissargues et à les repositionner à la nouvelle adresse, Rue de l'Industrie, tel que mentionné sur le plan demeuré joint au protocole d'accord.*

*Il est ici précisé qu'un emplacement de containers poubelles existe actuellement à l'entrée côté Rue du Lantissargues et que la SCI JMN déclare l'utiliser pour ses ordures ainsi que celles de ces locataires.*

*La réalisation du projet immobilier du propriétaire du fonds servant va avoir pour conséquence de supprimer cet emplacement des ordures ménagères.*

*Si l'autorité administrative exige que la SCI JMN, propriétaire de la parcelle ON 54, aménage un local poubelle pour l'évacuation des ordures ménagères le propriétaire du fonds servant prend l'engagement de réaliser ce local sur la parcelle ON 54 dans la mesure où sa construction ne compromet pas la faisabilité technique, juridique ou économique de son projet immobilier.*

**Frais d'entretien**

*Il est expressément convenu entre les parties que les frais d'entretien des servitudes objet des présentes seront supportés par le propriétaire du fonds dominant.*

**Accord de la SCI JMN :**

*La SCI JMN accepte de modifier les servitudes susvisées dont elle est bénéficiaire en contrepartie des engagements pris par le propriétaire du fonds servant dans les termes énoncés ci-dessus.*

*L'emplacement prévisionnel des servitudes pourra être modifié à l'endroit le moins dommageable et le plus compatible avec le projet immobilier du propriétaire du fonds servant, ce que le propriétaire du fonds dominant accepte expressément.*

*Elle accepte, par conséquent, de renoncer au bénéfice des servitudes existantes par suite de la création de nouvelles servitudes qui lui profiteront et résulteront du dévoiement des réseaux tel que susmentionné ou à modifier les servitudes actuelles pour les mettre en conformité avec les présentes, les plans joints et le protocole d'accord.*

*Cette renonciation à servitudes et constitution de nouvelles servitudes ou à modification de servitude devra faire l'objet d'un acte authentique reçu par Maître Laurent DAUDET, notaire à MONTPELLIER préalablement à la mise en copropriété des parcelles objet du projet du propriétaire du fonds servant et sous réserve de l'acquisition des parcelles concernées par le propriétaire du fonds servant.*

*Les frais d'actes y afférents seront à charge exclusive du propriétaire du fonds servant.*

*La SCI JMN s'engage, en outre, à faire reprendre ses obligations décrites au présent article à tout acquéreur, locataire ou ayants droits dont elle se porte en tout état de cause fort ».*

**Fin du rappel**

Les copropriétaires sont informés qu'ils devront reprendre à leur charge les droits et obligations résultant de cette promesse de modification de l'implantation des servitudes. Ils devront, en conséquence, intervenir et signer l'acte notarié qui réitérera la promesse ci-dessus rappelée et qui constatera la modification de l'implantation des servitudes.

A cet effet tous pouvoirs devront être donnés par chaque copropriétaire-acquéreur dans tout acte qui constatera le transfert de propriété de biens et droits dépendant de l'immeuble objet des présentes, et ce tant que la modification de l'implantation desdites servitudes n'aura pas été constatée par acte notarié.

**0.4.3 Servitude(s) à constituer**

La requérante déclare :

- qu'elle envisage de réaliser sur le terrain voisin, actuellement cadastré section ON numéro 28, une opération de promotion immobilière,
- et que la réalisation de cette opération de promotion immobilière pourra s'accompagner :

**0.4.3.1** de la constitution sur le terrain d'assiette de l'immeuble objet des présentes, au profit du terrain d'assiette du projet voisin, des servitudes nécessaires à la réalisation dudit projet et notamment : toutes servitudes de passage (piétons, véhicules et tous réseaux secs et humides) et ce à quelque niveau que ce soit (aux sous-sols comme en élévation), toute servitude d'utilisation du portail d'accès véhicules aux sous-sols, etc.

A cet effet tous pouvoirs devront être donnés par chaque copropriétaire-acquéreur dans tout acte qui constatera le transfert de propriété de biens et droits dépendant de l'immeuble objet des présentes, à l'effet d'intervenir et de signer l'acte notarié de constitution de ces servitudes dès lors que cet acte interviendrait avant la naissance du statut de la copropriété. Après naissance du statut de la copropriété chaque copropriétaire-acquéreur confirmera en assemblée générale de copropriété le pouvoir dont il est parlé ci-dessus.

Etant précisé que les frais d'entretien et de réfection des passages aux sous-sols de la résidence objet des présentes ainsi que les frais d'entretien et de réparation du portail d'accès véhicules à ces mêmes sous-sols seront répartis au prorata du nombre de stationnements desservis ;

**0.4.3.2** du partage, avec le(s) propriétaire(s) du projet voisin, des espaces verts qui seront réalisés sur le terrain d'assiette de l'immeuble objet des présentes ainsi que des espaces verts qui seront réalisés le cas échéant sur le terrain d'assiette du projet voisin, toute clôture de ces espaces verts étant en conséquence exclue.

Les modalités de partage et d'utilisation de ces espaces verts seront définies :

- avant naissance du statut de la copropriété, au travers d'un acte contenant constitution de servitude(s) ou contenant les statuts d'une organisation de type union de syndicats ou association syndicale libre de propriétaires, auquel cas chaque copropriétaire-acquéreur donnera tous pouvoirs à l'effet d'intervenir et de signer l'acte contenant constitution de servitude(s) ou contenant les statuts d'une organisation de type union de syndicats ou association syndicale libre de propriétaires,

- après naissance du statut de la copropriété, en assemblée(s) générale(s) de copropriété.

Etant précisé que les frais d'entretien de ces espaces verts seront répartis au prorata de la surface de plancher de chacune des opérations immobilières qui en bénéficieront.

Les copropriétaires devront supporter toutes les nuisances relatives aux travaux de réalisation de cette opération de promotion immobilière, sans pouvoir exercer aucun recours.

#### **0.5 UNION DE SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉS - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PROPRIÉTAIRES**

La requérante déclare :

- qu'à ce jour il n'existe pas d'union de syndicats de copropriété dont la résidence objet des présentes serait membre,

- et que le terrain ci-dessus désigné n'est pas compris dans le périmètre d'une association syndicale libre de propriétaires.

<b>DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES</b>
-----------------------------------

Le présent acte a pour objet :

1. De dresser l'état descriptif de division de l'immeuble qui sera construit sur le terrain ci-dessus désigné, conformément aux articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par celui n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 et portant application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, et notamment :

- d'établir la désignation de l'immeuble ;
- de constater la division de l'immeuble en lots privatifs ;
- de désigner lesdits lots,
- de résumer l'état descriptif de division dans un tableau récapitulatif.

2. D'établir le règlement de copropriété de l'immeuble, 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 avec pour but en particulier :

- de déterminer les parties communes de l'immeuble en copropriété qui seront affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les lots et installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
- d'organiser l'administration de l'immeuble en copropriété ;
- de préciser les conditions d'amélioration dudit bien, de son assurance et de sa reconstruction en cas de sinistre ainsi que les règles applicables en cas de contestations ou litiges.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble en copropriété achevé appartiendront à au moins deux personnes différentes.

Les dispositions du présent règlement de copropriété et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause.

Le présent règlement de copropriété et ses éventuelles modifications constitueront la loi commune à laquelle tous les copropriétaires devront se conformer.

<b>PREMIERE PARTIE</b>
------------------------

## ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### **1.1 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

La copropriété **NOUVEL'R** sera édifiée sur le terrain ci-dessus désigné.

#### **1.1.1 Architecture**

Il résulte des dossiers de demande des permis de construire ci-dessus analysés, et notamment de la « notice d'accessibilité aux personnes handicapées », que l'immeuble comprendra, à son achèvement, quatre bâtiments (dénommés respectivement « A », « B », « C » et « D ») élevés chacun de cinq étages sur rez-de-chaussée (RDC).

Ces bâtiments en élévation seront assis sur deux niveaux de sous-sol communs à usage de parc de stationnement.

#### **1.1.2 Organisation et circulation**

##### 1.1.2.1 Cages d'escalier des sous-sols

Les sous-sols de la résidence seront desservis par trois cages d'escalier, ci-après dénommées ensemble « cages d'escalier des sous-sols ».

##### 1.1.2.2 Cages d'escalier en élévation

Les étages de la résidence seront desservis par cinq cages d'escalier accessibles, savoir :

- la cage d'escalier en élévation du bâtiment A : depuis le hall d'entrée A,
- la cage d'escalier en élévation du bâtiment B : depuis le hall d'entrée B,
- les deux cages d'escalier en élévation du bâtiment C : depuis le hall d'entrée

C,

- et la cage d'escalier en élévation du bâtiment D : depuis le hall d'entrée D.

Ces cages d'escalier seront ci-après dénommées ensemble « cages d'escalier en élévation ».

##### 1.1.2.3 Ascenseurs

Il existera quatre ascenseurs qui desserviront chacun l'ensemble des niveaux de la résidence, du R-2 au R+5 (inclus).

#### **1.1.3 Description sommaire des locaux privatifs**

L'immeuble comprendra, au titre des parties privatives :

- 104 logements,
- 9 locaux d'activité/commerces,
- 9 locaux à usage de bureaux,
- et 123 emplacements de stationnement privatifs.

#### **1.1.4 Description sommaire des locaux et espaces communs**

Les locaux et espaces communs de la copropriété (parties communes) consisteront, pour l'essentiel, en :

- au R-2 : deux locaux vélos et une place de stationnement répondant aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite),
- au R-1 : un local technique, un local fibre optique, un local vélos et une place de stationnement répondant aux normes PMR,
- au RDC des bâtiments : quatre locaux ordures ménagères, trois locaux vélos, un local technique (destiné à accueillir les installations de production de l'eau chaude sanitaire) et un local transformateur,

- au R+1 des bâtiments : trois locaux à usage de sanitaires (réservés aux bureaux).

Etant précisé que les places de stationnement communes PMR, dont il est parlé ci-dessus, seront louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété conformément aux dispositions de l'**article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965** et du **décret n°2017-688 du 28 avril 2017**.

La requérante informe également les copropriétaires que le jardin commun pourra, si cela s'avère nécessaire, accueillir un bassin de rétention supplémentaire pour l'évacuation des eaux de pluie du fonds actuellement cadastré section ON numéro 54.

### **1.1.5 Accès**

La requérante déclare que les accès se feront de la manière suivante :

- les accès piétons : depuis la rue de l'Industrie (entrées A, B et C) et depuis la rue du Lantissargues (entrée D),
- l'accès véhicules : depuis la rue de l'Industrie, via la parcelle cadastrée section ON numéro 99 qui sera cédée dans le cadre de l'alignement prévu aux permis de construire et rappelé ci-dessus.

## **1.2 PLANS ET AUTRES ANNEXES**

Sont demeurés ci-annexés :

### Les plans de la copropriété

- le plan de masse **Annexe n°1**
- le plan du R-2 **Annexe n°2**
- le plan du R-1 **Annexe n°3**
- le plan du RDC **Annexe n°4**
- le plan du R+1 **Annexe n°5**
- le plan du R+2 **Annexe n°6**
- le plan du R+3 **Annexe n°7**
- le plan du R+4 **Annexe n°8**
- le plan du R+5 **Annexe n°9**

### Les tableaux

- un tableau des quotes-parts de parties communes et de charges générales (relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales) **Annexe n°10**

- un tableau des quotes-parts de parties communes et de charges spéciales (relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales) **Annexe n°11**

- un tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs **Annexe n°12**

### La note explicative

- une note sur les méthodes de calcul conforme aux prescriptions de l'article 10 dernier alinéa de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 **Annexe n°13**

Ces documents, plans et tableaux ont été établis par le cabinet SIRAGUSA, géomètres-experts à Montpellier (Hérault).

En ce qui concerne la distribution intérieure des lots privatifs ainsi que la localisation des réseaux et/ou éléments d'équipement situés à l'intérieur des lots privatifs, la requérante précise que les plans susvisés sont purement indicatifs.

### 1.3 DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble en copropriété ci-dessus désigné est divisé en **deux-cent-quarante-cinq (245) lots** numérotés de 01 à 245 inclus.

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes générales. Ces quotes-parts sont exprimées en dix millièmes (10 000èmes).

**1.3.1** Les numéros éventuellement contenus dans la désignation des lots, après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans annexés aux présentes, à l'exclusion de tous autres et en particulier de tout numérotage pouvant être apposé au sol par exemple (ou bien encore sur les portes des locaux s'il y en a).

**1.3.2** Les aires de stationnement seront dénommées GARAGES, BOX ou PARKINGS selon le cas.

Étant entendu :

- qu'un **GARAGE** est un emplacement de stationnement comportant une cloison de chaque côté et fermé par une porte ;
- qu'un **BOX** est un emplacement de stationnement clos de deux côtés mais sans porte ;
- qu'un **PARKING** est un emplacement de stationnement ne comportant pas de porte mais un simple marquage au sol et éventuellement une cloison sur un seul côté ;
- qu'un emplacement de stationnement de **catégorie B**, dit « réduit », ne convient qu'aux petits véhicules.

### 1.4 DÉSIGNATION DES LOTS

#### Lot numéro un (1) :

Un local d'activité/commerce, au rez-de-chaussée, accès par extérieur, portant le numéro commercial 1, comprenant une pièce.

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

#### Lot numéro deux (2) :

Un local d'activité/commerce, au rez-de-chaussée, accès par extérieur et par le hall A, portant le numéro commercial 2, comprenant une pièce.

Et les cent cinquante-cinq /dix millièmes (155 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Lot numéro trois (3) :

Un local à usage de bureau, au R+1, cage d'escalier A, portant le numéro commercial 12, comprenant une pièce.

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

#### Lot numéro quatre (4) :

Un local à usage de bureau, au R+1, cage d'escalier A, portant le numéro commercial 10, comprenant une pièce.

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

**Lot numéro cinq (5) :**

Un local à usage de bureau, au R+1, cage d'escalier A, portant le numéro commercial 11, comprenant une pièce.

Et les quarante-quatre /dix millièmes (44 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro six (6) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall A, portant le numéro commercial A01 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon avec cellier.

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

**Lot numéro sept (7) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall A, portant le numéro commercial A02 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les soixante-quatorze /dix millièmes (74 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall A, portant le numéro commercial A03 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les soixante-treize /dix millièmes (73 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9) :**

Un appartement de type T4, au R+2, hall A, portant le numéro commercial A04 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, trois chambres dont une avec placard et une avec salle d'eau, une salle de bains, un wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro dix (10) :**

Un appartement de type T2, au R+2, hall A, portant le numéro commercial A05 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro onze (11) :**

Un appartement de type T1, au R+2, hall A, portant le numéro commercial A06 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro douze (12) :**

Un appartement de type T1, au R+3, hall A, portant le numéro commercial A07 et comprenant : un séjour/cuisine et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon avec cellier.

Et les trente-neuf /dix millièmes (39 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize (13) :**

Un appartement de type T2, au R+3, hall A, portant le numéro commercial A08 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatorze (14) :**

Un appartement de type T3, au R+3, hall A, portant le numéro commercial A09 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro quinze (15) :**

Un appartement de type T3, au R+3, hall A, portant le numéro commercial A10 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les soixante et onze /dix millièmes (71 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

Un appartement de type T3, au R+3, hall A, portant le numéro commercial A11 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les quatre-vingt-quinze /dix millièmes (95 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-sept (17) :**

Un appartement de type T3, au R+3, hall A, portant le numéro commercial A12 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine avec placard, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-huit (18) :**

Un appartement de type T2, au R+3, hall A, portant le numéro commercial A13 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-trois /dix millièmes (53 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-neuf (19) :**

Un appartement de type T4, au R+4, hall A, portant le numéro commercial A14 et comprenant : un séjour/cuisine, trois chambres dont deux avec placard et une avec salle d'eau, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon avec cellier.

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

**Lot numéro vingt (20) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall A, portant le numéro commercial A15 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-trois /dix millièmes (53 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Un appartement de type T3, au R+4, hall A, portant le numéro commercial A16 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les soixante-treize /dix millièmes (73 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-deux (22) :**

Un appartement de type T3, au R+4, hall A, portant le numéro commercial A17 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro vingt-trois (23) :**

Un appartement de type T3, au R+4, hall A, portant le numéro commercial A18 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro vingt-quatre (24) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall A, portant le numéro commercial A19 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-quatre /dix millièmes (54 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-cinq (25) :**

Un appartement de type T1, au R+5, hall A, portant le numéro commercial A20 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une salle d'eau avec wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les quarante-neuf /dix millièmes (49 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-six (26) :**

Un appartement de type T3, au R+5, hall A, portant le numéro commercial A21 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc, un dégagement et un cellier ; et la jouissance exclusive et privative de deux terrasses.

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

**Lot numéro vingt-sept (27) :**

Un appartement de type T2, au R+5, hall A, portant le numéro commercial A22 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les soixante-trois /dix millièmes (63 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-huit (28) :**

Un appartement de type T3, au R+5, hall A, portant le numéro commercial A23 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

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

**Lot numéro vingt-neuf (29) :**

Un appartement de type T3, au R+5, hall A, portant le numéro commercial A24 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les cent six /dix millièmes (106 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**

Un local d'activité/commerce, au rez-de-chaussée, accès par extérieur et par le hall B, portant le numéro commercial 3, comprenant une pièce.

Et les cent soixante-deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31) :**

Un local d'activité/commerce, au rez-de-chaussée, accès par extérieur et par le hall C, portant le numéro commercial 4, comprenant une pièce.

Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-deux (32) :**

Un local d'activité/commerce, au rez-de-chaussée, accès par extérieur, portant le numéro commercial 5, comprenant une pièce.

Et les soixante-treize /dix millièmes (73 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-trois (33) :**

Un appartement de type T1 duplex, en RDC avec mezzanine, accès par extérieur, portant le numéro commercial B01 et comprenant : un séjour/cuisine, une salle d'eau avec wc et une mezzanine ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse avec accès et d'un jardin.

Et les quarante-trois /dix millièmes (43 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-quatre (34) :**

Un appartement de type T1 duplex, en RDC avec mezzanine, accès par extérieur, portant le numéro commercial B02 et comprenant : un séjour/cuisine, une salle d'eau avec wc et une mezzanine ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse avec accès et d'un jardin.

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

**Lot numéro trente-cinq (35) :**

Un appartement de type T2 duplex, en RDC avec mezzanine, accès par extérieur, portant le numéro commercial B03 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau avec wc et une mezzanine ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse avec accès et d'un jardin.

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

**Lot numéro trente-six (36) :**

Un local à usage de bureau, au R+1, hall B, portant le numéro commercial 14, comprenant une pièce.

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

**Lot numéro trente-sept (37) :**

Un appartement de type T3, au R+1, hall B, portant le numéro commercial B04 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro trente-huit (38) :**

Un local à usage de bureau, au R+1, hall B, portant le numéro commercial 13, comprenant une pièce.

Et les cent soixante-quatorze /dix millièmes (174 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-neuf (39) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall B, portant le numéro commercial B05 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon avec cellier.

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

**Lot numéro quarante (40) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall B, portant le numéro commercial B06 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les soixante-dix-sept /dix millièmes (77 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall B, portant le numéro commercial B07 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro quarante-deux (42) :**

Un appartement de type T2, au R+2, hall B, portant le numéro commercial B08 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau avec wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-trois (43) :**

Un appartement de type T1, au R+3, hall B, portant le numéro commercial B09 et comprenant : un séjour/cuisine et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon avec cellier.

Et les trente-neuf /dix millièmes (39 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-quatre (44) :**

Un appartement de type T2, au R+3, hall B, portant le numéro commercial B10 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les soixante /dix millièmes (60 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-cinq (45) :**

Un appartement de type T3, au R+3, hall B, portant le numéro commercial B11 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro quarante-six (46) :**

Un appartement de type T3, au R+3, hall B, portant le numéro commercial B12 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro quarante-sept (47) :**

Un appartement de type T2, au R+3, hall B, portant le numéro commercial B13 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-deux /dix millièmes (52 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-huit (48) :**

Un appartement de type T1, au R+4, hall B, portant le numéro commercial B14 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon avec cellier.

Et les quarante-cinq /dix millièmes (45 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-neuf (49) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall B, portant le numéro commercial B15 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les soixante et un /dix millièmes (61 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante (50) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall B, portant le numéro commercial B16 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante /dix millièmes (50 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante et un (51) :**

Un appartement de type T3, au R+4, hall B, portant le numéro commercial B17 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro cinquante-deux (52) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall B, portant le numéro commercial B18 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-trois /dix millièmes (53 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-trois (53) :**

Un appartement de type T4, au R+5, hall B, portant le numéro commercial B19 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, trois chambres avec placard, une salle d'eau, une salle de bains, un wc, un dégagement avec placard et un cellier ; et la jouissance exclusive et privative de deux terrasses.

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

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

Un appartement de type T3, au R+5, hall B, portant le numéro commercial B21 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bains, un wc avec placard et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative de deux terrasses.

Et les quatre-vingt-douze /dix millièmes (92 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-cinq (55) :**

Un local d'activité/commerce, au rez-de-chaussée, accès par extérieur, portant le numéro commercial 6, comprenant une pièce.

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

**Lot numéro cinquante-six (56) :**

Un local d'activité/commerce, au rez-de-chaussée, accès par extérieur, portant le numéro commercial 7, comprenant une pièce.

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

**Lot numéro cinquante-sept (57) :**

Un local d'activité/commerce, au rez-de-chaussée, accès par extérieur, portant le numéro commercial 8, comprenant une pièce.

Et les soixante-dix-neuf /dix millièmes (79 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-huit (58) :**

Un appartement de type T2, au rez-de-chaussée, accès par extérieur, portant le numéro commercial C01 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre avec placard, un dégagement, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les soixante-quatre /dix millièmes (64 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-neuf (59) :**

Un local à usage de bureau, au R+1, hall C, portant le numéro commercial 16, comprenant une pièce.

Et les quarante-neuf /dix millièmes (49 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante (60) :**

Un local à usage de bureau, au R+1, hall C, portant le numéro commercial 17, comprenant une pièce.

Et les cinquante-quatre /dix millièmes (54 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante et un (61) :**

Un local à usage de bureau, au R+1, hall C, portant le numéro commercial 18, comprenant une pièce.

Et les cinquante-sept /dix millièmes (57 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-deux (62) :**

Un appartement de type T3, au R+1, hall C, portant le numéro commercial C02 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un rangement et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

**Lot numéro soixante-trois (63) :**

Un appartement de type T1, au R+1, hall C, portant le numéro commercial C03 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante et un /dix millièmes (41 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-quatre (64) :**

Un appartement de type T3, au R+1, hall C, portant le numéro commercial C04 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro soixante-cinq (65) :**

Un local à usage de bureau, au R+1, hall C, portant le numéro commercial 15, comprenant une pièce.

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

**Lot numéro soixante-six (66) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall C, portant le numéro commercial C05 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un dégagement, un rangement et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon avec rangement.

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

**Lot numéro soixante-sept (67) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall C, portant le numéro commercial C06 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

**Lot numéro soixante-huit (68) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall C, portant le numéro commercial C07 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un rangement et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quatre-vingt-quinze /dix millièmes (95 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-neuf (69) :**

Un appartement de type T1, au R+2, hall C, portant le numéro commercial C08 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante et un /dix millièmes (41 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-dix (70) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall C, portant le numéro commercial C09 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

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

Un appartement de type T2, au R+2, hall C, portant le numéro commercial C10 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau avec wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-douze (72) :**

Un appartement de type T2, au R+3, hall C, portant le numéro commercial C11 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre avec rangement et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia avec rangement.

Et les soixante-cinq /dix millièmes (65 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-treize (73) :**

Un appartement de type T2, au R+3, hall C, portant le numéro commercial C12 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

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

Un appartement de type T2, au R+3, hall C, portant le numéro commercial C13 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les cinquante-quatre /dix millièmes (54 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-quinze (75) :**

Un appartement de type T3, au R+3, hall C, portant le numéro commercial C14 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un rangement et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

**Lot numéro soixante-seize (76) :**

Un appartement de type T1, au R+3, hall C, portant le numéro commercial C15 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante-deux /dix millièmes (42 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T3, au R+3, hall C, portant le numéro commercial C16 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

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

Un appartement de type T2, au R+3, hall C, portant le numéro commercial C17 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-deux /dix millièmes (52 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T2, au R+4, hall C, portant le numéro commercial C18 et comprenant : un séjour/cuisine, une chambre avec rangement et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia avec rangement.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingts (80) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall C, portant le numéro commercial C19 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre, un dégagement, une salle d'eau, et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre-vingt-un (81) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall C, portant le numéro commercial C20 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les cinquante-cinq /dix millièmes (55 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T3, au R+4, hall C, portant le numéro commercial C21 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un rangement et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

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

Un appartement de type T1, au R+4, hall C, portant le numéro commercial C22 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante-trois /dix millièmes (43 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T3, au R+4, hall C, portant le numéro commercial C23 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

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

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

Un appartement de type T2, au R+4, hall C, portant le numéro commercial C24 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les cinquante-trois /dix millièmes (53 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T4, au R+5, hall C, portant le numéro commercial C25 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/cuisine, trois chambres dont deux avec placard, un dégagement, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

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

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

Un appartement de type T2, au R+5, hall C, portant le numéro commercial C26 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

Et les cinquante-deux /dix millièmes (52 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T4, au R+5, hall C, portant le numéro commercial C27 et comprenant : une entrée/séjour/cuisine, un dégagement, trois chambres dont deux avec placard, une salle de bains et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse.

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

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

Un appartement de type T3, au R+5, hall C, portant le numéro commercial C28 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bains, un wc avec placard et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative de deux terrasses.

Et les quatre-vingt-douze /dix millièmes (92 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un local d'activité/commerce, au rez-de-chaussée, accès par extérieur, portant le numéro commercial 9, comprenant une pièce.

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

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

Un appartement de type T3, au rez-de-chaussée, hall D, portant le numéro commercial D01 et comprenant : une entrée/dégagement avec placard, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin.

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

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

Un appartement de type T1, au rez-de-chaussée, hall D, portant le numéro commercial D02 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin.

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

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

Un appartement de type T3, au rez-de-chaussée, hall D, portant le numéro commercial D03 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une terrasse et un jardin.

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

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

Un appartement de type T2, au R+1, hall D, portant le numéro commercial D04 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre, une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante-sept /dix millièmes (47 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T2, au R+1, hall D, portant le numéro commercial D05 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les soixante-six /dix millièmes (66 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T1, au R+1, hall D, portant le numéro commercial D06 et comprenant : un séjour/cuisine et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante-trois /dix millièmes (43 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T3, au R+1, hall D, portant le numéro commercial D07 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quatre-vingt-quatre /dix millièmes (84 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un appartement de type T3, au R+1, hall D, portant le numéro commercial D08 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un rangement et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

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

Un appartement de type T2, au R+1, hall D, portant le numéro commercial D09 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre, une salle d'eau avec wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les cinquante-quatre /dix millièmes (54 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent (100) :**

Un appartement de type T2, au R+2, hall D, portant le numéro commercial D10 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

**Lot numéro cent un (101) :**

Un appartement de type T2, au R+2, hall D, portant le numéro commercial D11 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les soixante-sept /dix millièmes (67 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent deux (102) :**

Un appartement de type T1, au R+2, hall D, portant le numéro commercial D12 et comprenant : un séjour/cuisine et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante-trois /dix millièmes (43 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent trois (103) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall D, portant le numéro commercial D13 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quatre-vingt-six /dix millièmes (86 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre (104) :**

Un appartement de type T3, au R+2, hall D, portant le numéro commercial D14 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un rangement et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

**Lot numéro cent cinq (105) :**

Un appartement de type T2, au R+2, hall D, portant le numéro commercial D15 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre, une salle d'eau avec wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les cinquante-cinq /dix millièmes (55 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent six (106) :**

Un appartement de type T2, au R+3, hall D, portant le numéro commercial D16 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante-neuf /dix millièmes (49 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent sept (107) :**

Un appartement de type T2, au R+3, hall D, portant le numéro commercial D17 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les soixante-neuf /dix millièmes (69 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent huit (108) :**

Un appartement de type T1, au R+3, hall D, portant le numéro commercial D18 et comprenant : un séjour/cuisine et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante-quatre /dix millièmes (44 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent neuf (109) :**

Un appartement de type T3, au R+3, hall D, portant le numéro commercial D19 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix (110) :**

Un appartement de type T3, au R+3, hall D, portant le numéro commercial D20 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un rangement et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quatre-vingt-seize /dix millièmes (96 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent onze (111) :**

Un appartement de type T2, au R+3, hall D, portant le numéro commercial D21 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre, une salle d'eau avec wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les cinquante-six /dix millièmes (56 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent douze (112) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall D, portant le numéro commercial D22 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante-neuf /dix millièmes (49 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent treize (113) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall D, portant le numéro commercial D23 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau, un wc et un dégagement avec placard ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatorze (114) :**

Un appartement de type T1, au R+4, hall D, portant le numéro commercial D24 et comprenant : un séjour/cuisine et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quarante-cinq /dix millièmes (45 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quinze (115) :**

Un appartement de type T3, au R+4, hall D, portant le numéro commercial D25 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

**Lot numéro cent seize (116) :**

Un appartement de type T3, au R+4, hall D, portant le numéro commercial D26 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un rangement et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

**Lot numéro cent dix-sept (117) :**

Un appartement de type T2, au R+4, hall D, portant le numéro commercial D27 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre, une salle d'eau avec wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les cinquante-sept /dix millièmes (57 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix-huit (118) :**

Un appartement de type T2, au R+5, hall D, portant le numéro commercial D28 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre et une salle d'eau avec wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les cinquante /dix millièmes (50 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent dix-neuf (119) :**

Un appartement de type T4, au R+5, hall D, portant le numéro commercial D29 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour/cuisine, trois chambres dont deux avec placard, une salle de bains, une salle d'eau, un dégagement avec placard et un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

**Lot numéro cent vingt (120) :**

Un appartement de type T3, au R+5, hall D, portant le numéro commercial D30 et comprenant : un séjour/cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les quatre-vingt-onze /dix millièmes (91 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt et un (121) :**

Un appartement de type T3, au R+5, hall D, portant le numéro commercial D31 et comprenant : une entrée, un séjour/cuisine, deux chambres, une salle de bains, un dégagement, un rangement, un wc ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

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

**Lot numéro cent vingt-deux (122) :**

Un appartement de type T2, au R+5, hall D, portant le numéro commercial D32 et comprenant : un séjour/cuisine avec placard, une chambre, une salle d'eau avec wc et un dégagement ; et la jouissance exclusive et privative d'une loggia.

Et les cinquante-huit /dix millièmes (58 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-trois (123) :**

Un box, au R-1, portant le numéro commercial 59.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-quatre (124) :**

Un box, au R-1, portant le numéro commercial 60.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-cinq (125) :**

Un box, au R-1, portant le numéro commercial 61.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-six (126) :**

Un box, au R-1, portant le numéro commercial 62.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-sept (127) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 1.

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

**Lot numéro cent vingt-huit (128) :**

Un parking PMR, au R-1, portant le numéro commercial 2.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent vingt-neuf (129) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 3.

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

**Lot numéro cent trente (130) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 4.

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

**Lot numéro cent trente et un (131) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 5.

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

**Lot numéro cent trente-deux (132) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 6.

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

**Lot numéro cent trente-trois (133) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 7.

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

**Lot numéro cent trente-quatre (134) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 8.

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

**Lot numéro cent trente-cinq (135) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 9.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-six (136) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 10.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-sept (137) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 11.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-huit (138) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 12.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent trente-neuf (139) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 13.

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

**Lot numéro cent quarante (140) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 14.

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

**Lot numéro cent quarante et un (141) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 15.

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

**Lot numéro cent quarante-deux (142) :**

Un box catégorie B, au R-1, portant le numéro commercial 16.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-trois (143) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 17.

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

**Lot numéro cent quarante-quatre (144) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 18.

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

**Lot numéro cent quarante-cinq (145) :**

Un box, au R-1, portant le numéro commercial 19.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quarante-six (146) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 20.

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

**Lot numéro cent quarante-sept (147) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 21.

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

**Lot numéro cent quarante-huit (148) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 22.

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

**Lot numéro cent quarante-neuf (149) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 23.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante (150) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 24.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante et un (151) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 25.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-deux (152) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 26.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-trois (153) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 27.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-quatre (154) :**

Un box, au R-1, portant le numéro commercial 28.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-cinq (155) :**

Un box, au R-1, portant le numéro commercial 29.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-six (156) :**

Un box PMR, au R-1, portant le numéro commercial 30.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-sept (157) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 31.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-huit (158) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 32.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinquante-neuf (159) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 33.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante (160) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 34.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante et un (161) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 35.

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

**Lot numéro cent soixante-deux (162) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 36.

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

**Lot numéro cent soixante-trois (163) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 37.

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

**Lot numéro cent soixante-quatre (164) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 38.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-cinq (165) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 39.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-six (166) :**

Un parking PMR, au R-1, portant le numéro commercial 40.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-sept (167) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 41.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-huit (168) :**

Un box, au R-1, portant le numéro commercial 42.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-neuf (169) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 43.

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

**Lot numéro cent soixante-dix (170) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 44.

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

**Lot numéro cent soixante et onze (171) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 45.

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

**Lot numéro cent soixante-douze (172) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 46.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-treize (173) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 47.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-quatorze (174) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 48.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-quinze (175) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 49.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-seize (176) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 51.

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

**Lot numéro cent soixante-dix-sept (177) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 52.

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

**Lot numéro cent soixante-dix-huit (178) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 53.

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

**Lot numéro cent soixante-dix-neuf (179) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 54.

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

**Lot numéro cent quatre-vingts (180) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 55.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-un (181) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 56.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-deux (182) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 57.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-trois (183) :**

Un parking, au R-1, portant le numéro commercial 58.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-quatre (184) :**

Un box, au R-2, portant le numéro commercial 121.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-cinq (185) :**

Un box, au R-2, portant le numéro commercial 122.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-six (186) :**

Un box, au R-2, portant le numéro commercial 123.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-sept (187) :**

Un box, au R-2, portant le numéro commercial 124.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-huit (188) :**

Un box, au R-2, portant le numéro commercial 125.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-neuf (189) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 63.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-dix (190) :**

Un parking PMR, au R-2, portant le numéro commercial 64.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-onze (191) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 65.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-douze (192) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 66.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-treize (193) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 67.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-quatorze (194) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 68.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-quinze (195) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 69.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-seize (196) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 70.

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

**Lot numéro cent quatre-vingt-dix-sept (197) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 71.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-dix-huit (198) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 72.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre-vingt-dix-neuf (199) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 73.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cents (200) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 74.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent un (201) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 75.

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

**Lot numéro deux cent deux (202) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 76.

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

**Lot numéro deux cent trois (203) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 77.

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

**Lot numéro deux cent quatre (204) :**

Un box catégorie B, au R-2, portant le numéro commercial 78.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent cinq (205) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 79.

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

**Lot numéro deux cent six (206) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 80.

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

**Lot numéro deux cent sept (207) :**

Un box, au R-2, portant le numéro commercial 81.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent huit (208) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 82.

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

**Lot numéro deux cent neuf (209) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 83.

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

**Lot numéro deux cent dix (210) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 84.

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

**Lot numéro deux cent onze (211) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 85.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent douze (212) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 86.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent treize (213) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 87.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent quatorze (214) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 88.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent quinze (215) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 89.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent seize (216) :**

Un box, au R-2, portant le numéro commercial 90.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent dix-sept (217) :**

Un box, au R-2, portant le numéro commercial 91.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent dix-huit (218) :**

Un box PMR, au R-2, portant le numéro commercial 92.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent dix-neuf (219) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 93.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent vingt (220) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 94.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent vingt et un (221) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 95.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent vingt-deux (222) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 96.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent vingt-trois (223) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 97.

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

**Lot numéro deux cent vingt-quatre (224) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 98.

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

**Lot numéro deux cent vingt-cinq (225) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 99.

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

**Lot numéro deux cent vingt-six (226) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 100.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent vingt-sept (227) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 101.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent vingt-huit (228) :**

Un parking PMR, au R-2, portant le numéro commercial 102.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent vingt-neuf (229) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 103.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent trente (230) :**

Un box, au R-2, portant le numéro commercial 104.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent trente et un (231) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 105.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent trente-deux (232) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 106.

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

**Lot numéro deux cent trente-trois (233) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 107.

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

**Lot numéro deux cent trente-quatre (234) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 108.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent trente-cinq (235) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 109.

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

**Lot numéro deux cent trente-six (236) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 110.

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

**Lot numéro deux cent trente-sept (237) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 111.

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

**Lot numéro deux cent trente-huit (238) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 113.

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

**Lot numéro deux cent trente-neuf (239) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 114.

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

**Lot numéro deux cent quarante (240) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 115.

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

**Lot numéro deux cent quarante et un (241) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 116.

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

**Lot numéro deux cent quarante-deux (242) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 117.

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

**Lot numéro deux cent quarante-trois (243) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 118.

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

**Lot numéro deux cent quarante-quatre (244) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 119.

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

**Lot numéro deux cent quarante-cinq (245) :**

Un parking, au R-2, portant le numéro commercial 120.

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

**Précision étant ici faite** que sont indiquées ci-dessus les quotes-parts de parties communes générales, et ce afin de respecter les dispositions applicables en matière de publicité foncière.

Ces quotes-parts sont également indiquées dans le tableau des quotes-parts de parties communes et de charges générales ci-dessus visé.

Cependant les lots de la copropriété peuvent également être affectés de quotes-parts de parties communes spéciales.

Pour les connaître il y a lieu de se reporter au tableau des quotes-parts de parties communes et de charges spéciales, savoir :

- **colonne 8** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment A (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 01 à 29 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 9** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment B (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 30 à 54 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 10** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de cages d'escalier en élévation du bâtiment C (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 55 à 89 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 11** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment D (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 90 à 122 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 12** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 123 à 245 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 13** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de sanitaires du bâtiment A, réparties entre les lots 3 à 5 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 14** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de sanitaires du bâtiment B, réparties entre les lots 36 et 38 de la copropriété,

- **colonne 15** pour les quotes-parts de parties communes spéciales de sanitaires du bâtiment C, réparties entre les lots 59 à 61 (inclus) et 65 de la copropriété.

## 1.5 TABLEAU RÉCAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif demeuré ci-**annexé**, dressé par le cabinet de géomètres-experts susnommé **Annexe n°14**

Ce tableau a été établi en conformité avec l'article 71-5 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 créé par le décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012. Il sera publié auprès du service de la publicité foncière compétent.

<b>SECONDE PARTIE</b>
-----------------------

**RÈGLEMENT DE COPROPRIETE**

Le plan la seconde partie du présent acte, consacrée au règlement de copropriété, est le suivant :

- 2.1 Énumération et distinction des parties communes générales et spéciales et des parties privatives
- 2.2 Conditions d'usage de l'immeuble
- 2.3 Charges de l'immeuble
- 2.4 Mutations de propriété et de jouissance - Constitution de droits réels
- 2.5 Modifications des lots
- 2.6 Organisation de l'immeuble - Syndicat des copropriétaires
- 2.7 Assurances
- 2.8 Acquisitions - Aliénations - Travaux immobiliers
- 2.9 Équilibre financier du Syndicat
- 2.10 Dispositions diverses et de clôture

**2.1 PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES****2.1.1 DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES**

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

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué à l'état descriptif de division qui précède et aux états ou tableaux susvisés.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, créé en application des dispositions de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (en abrégé « SRU ») du 13 décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 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 ; ainsi que cela figure dans la note explicative susvisée rédigée par le cabinet de géomètres-experts ayant procédé aux calculs et répartitions.

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot a été calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

**Pour une meilleure compréhension des présentes, il est précisé ce qui suit :**

Les bâtiments en élévation A, B, C et D étant assis sur deux niveaux de sous-sol communs, leurs fondations sont liées à la structure de ces sous-sols. De ce fait il faut considérer que la structure (gros-œuvre, clos et couvert) de ces bâtiments en élévation (A, B, C et D) et la structure des sous-sols communs forment un tout.

En conséquence il n'a pas été créé de parties communes spéciales de bâtiment A ni de parties communes spéciales de bâtiment B ni de parties communes spéciales de bâtiment C ni de parties communes spéciales de bâtiment D.

Compte tenu de ce qui précède et en l'absence de parkings privatifs extérieurs, le gros-œuvre, le clos et le couvert des bâtiments en élévation (A, B, C et D) et des sous-sols communs seront intégrés aux parties communes générales de la copropriété.

**Il sera donc fait la distinction aux termes des présentes entre :**

- les parties communes générales,
- les parties communes spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment A (et des circulations afférentes),
- les parties communes spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment B (et des circulations afférentes),
- les parties communes spéciales de cages d'escalier en élévation du bâtiment C (et des circulations afférentes),
- les parties communes spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment D (et des circulations afférentes),
- les parties communes spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes),
- les parties communes spéciales de sanitaires du bâtiment A,
- les parties communes spéciales de sanitaires du bâtiment B,
- et les parties communes spéciales de sanitaires du bâtiment C.

Le tout ainsi qu'il apparaît aux tableaux susvisés, tant pour les parties communes générales que pour les parties communes spéciales.

**2.1.1.1 Parties communes générales**

La totalité du sol (soit l'ensemble du terrain d'assiette de la copropriété). En ce compris le sol des parties construites, des cours et des espaces verts.

Les espaces verts, les pelouses et plantations.

Les circulations situées à l'extérieur des bâtiments (passages, allées, dessertes, descentes, etc), qu'elles soient réservées aux piétons ou aux véhicules.

Les différents accès à l'immeuble depuis la voie publique.

Les éventuels portillons d'accès à la résidence.

La clôture de la copropriété.

Les fondations et le gros-œuvre de l'ensemble immobilier et notamment :

- les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'ensemble immobilier (tels que les murs de façade et de refend, les murs pignons - mitoyens ou non - les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente, etc),
- le gros-œuvre des planchers, dalles comprises (à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives),
- le gros-œuvre des balcons, loggias, terrasses, jardinières et assimilé,
- le gros-œuvre des circulations intérieures communes, à quelque niveau qu'elles se trouvent, en élévation comme au sous-sol (halls, couloirs, sas, paliers, rampes d'accès, etc),
- le gros-œuvre des cages d'escalier,
- le gros-œuvre des locaux privatifs et des locaux communs.

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité des bâtiments (à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives).

Les terrasses communes (accessibles ou non-accessibles).

Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers communs, couloirs et autres parties communes, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou sur la toiture.

Les revêtements, ornementsations, décorations et éléments extérieurs des façades (à l'exclusion des revêtements de sol des balcons, terrasses, loggias et assimilé qui sont des parties privatives).

Les garde-corps, balustrades, barres d'appui, clôtures et parois séparatives des terrasses, balcons, loggias et assimilé. Les murs séparatifs, les pergolas et les pare-soleil.

Outre le gros-œuvre dont il est parlé ci-dessus, les revêtements superficiels des murs, sols et plafonds :

- des circulations situées au RDC des bâtiments B et C (halls, dégagements, couloirs, sas, etc) dans la mesure où ces circulations pourront être empruntées par l'ensemble des copropriétaires pour accéder au jardin commun,
- des locaux vélos (situés au R-2, au R-1 et au RDC),
- des locaux techniques (situés au R-1 et au RDC),
- du local fibre optique (situé au R-1),
- et du local transformateur (situé au RDC).

Ainsi que tous les éléments attachés à ces circulations et locaux (tels que leurs dispositifs d'ouverture et de fermeture, les racs à vélos s'il en existe, etc, le tout selon le cas).

Le revêtement superficiel des places de stationnement communes PMR situées aux sous-sols de la résidence.

Le système de sécurité installé au niveau des différents accès à la résidence (Intratec, digicode, vidéophone, Vigik, etc, selon le cas) dans la mesure où il participe à assurer la protection de tous les copropriétaires contre les intrusions extérieures.

L'antenne collective de télévision (hertzienne et/ou parabolique) ou tous procédés de réception audiovisuelle et leurs câbles de distribution.

Les gaines et câbles de téléphone, de télévision ou de radiodiffusion.

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers desservant l'immeuble, ainsi que leurs accessoires tels que les robinets, regards et bouches (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des lots privatifs et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité.

Les transformateurs et les stations de relevage.

Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes.

Les compteurs généraux d'eau et d'électricité des bâtiments.

Les éventuels bassins de rétention.

Les appareils de lutte contre l'incendie installés le cas échéant dans les parties communes générales.

Et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, quand ils ne relèvent pas des parties communes spéciales énoncées ci-après.

Tous les accessoires de ces parties communes générales comme leurs installations d'éclairage.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent dans l'immeuble et sur son assiette.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes générales sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires de l'immeuble, comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chaque lot.

Elles sont figurées sous **teinte jaune** sur les plans ci-dessus visés.

#### Accessoires aux parties communes générales

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

- le droit d'édifier un ou des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes générales,
- le droit de surélever l'immeuble affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes,
- le droit d'affouiller ces espaces,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes générales.

#### **2.1.1.2 Les parties communes spéciales de cage(s) d'escalier en élévation (et des circulations afférentes) comprennent, dans chaque bâtiment :**

Les revêtements superficiels des murs, sols et plafonds de la(des) cage(s) d'escalier en élévation dépendant du bâtiment et de son(leurs) escalier(s). Ainsi que tous les éléments y attachés tels que ses(leurs) dispositifs d'ouverture et de fermeture, les mains courantes, etc. <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> *Etant rappelé que le gros-œuvre de cette(ces) cage(s) d'escalier et de son(leurs) escalier(s) est intégré aux parties communes générales ainsi qu'il est dit supra.*

Les revêtements superficiels des murs, sols et plafonds :

- pour les bâtiments A et D : des circulations situées au RDC et dans les étages du bâtiment (halls, dégagements, couloirs, sas, paliers, etc),
- pour les bâtiments B et C : des circulations situées dans les étages du bâtiment uniquement (halls, dégagements, couloirs, sas, paliers, etc), à l'exclusion des revêtements superficiels des murs, sols et plafonds circulations du RDC (qui sont intégrés aux parties communes générales ainsi qu'il est dit supra).

Ainsi que tous les éléments y attachés (tels que leurs dispositifs d'ouverture et de fermeture, etc). <sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> *Etant rappelé que le gros-œuvre de ces circulations est intégré aux parties communes générales ainsi qu'il est dit supra.*

Les revêtements superficiels des murs, sols et plafonds du local ordures ménagères dépendant du bâtiment.

Ainsi que tous les éléments attachés à ce local (tels que ses dispositifs d'ouverture et de fermeture, les conteneurs à ordures ménagères, etc, le tout selon le cas). <sup>(3)</sup>

<sup>(3)</sup> *Etant rappelé que le gros-œuvre de ce local est intégré aux parties communes générales ainsi qu'il est dit supra.*

Les appareils de lutte contre l'incendie installés le cas échéant dans ces parties communes spéciales.

Tous les accessoires de ces parties communes spéciales comme leurs installations d'éclairage.

Et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments, installations de toute nature et leurs accessoires situés dans la(les) cage(s) d'escalier en élévation de chaque bâtiment et dans les circulations afférentes.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes spéciales sont l'objet d'une propriété indivise entre les propriétaires des lots privatifs situés dans les étages de chaque cage d'escalier en élévation, comme parties accessoires et intégrantes de la partie divise de chaque lot.

Elles sont figurées sur les plans ci-dessus visés, savoir :

- sous **teinte rose** pour les parties communes spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment A (et des circulations afférentes)
- sous **teinte verte** pour les parties communes spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment B (et des circulations afférentes),
- sous **teinte violette** pour les parties communes spéciales de cages d'escalier en élévation du bâtiment C (et des circulations afférentes),
- sous **teinte saumon** pour les parties communes spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment D (et des circulations afférentes).

**2.1.1.3 Les parties communes spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes) comprennent :**

Les revêtements superficiels des murs, sols et plafonds des circulations situées aux sous-sols de la résidence, qu'elles soient réservées aux piétons ou aux véhicules, et de la rampe d'accès véhicules. Ainsi que tous les éléments y attachés. <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> *Etant rappelé que le gros-œuvre de ces circulations et de cette rampe d'accès véhicules est intégré aux parties communes générales ainsi qu'il est dit supra.*

Les revêtements superficiels des murs, sols et plafonds des cages d'escalier des sous-sols (et de leurs escaliers). Ainsi que tous les éléments y attachés (tels que leurs dispositifs d'ouverture et de fermeture, les mains courantes, etc). <sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> *Etant rappelé que le gros-œuvre de ces cages d'escaliers (et de leurs escaliers) est intégré aux parties communes générales ainsi qu'il est dit supra.*

Les appareils de lutte contre l'incendie installés le cas échéant dans ces parties communes spéciales (notamment le système de désenfumage des sous-sols, s'il existe).

Les pompes de relevage et leurs accessoires.

Tous les accessoires de ces parties communes spéciales comme leurs installations d'éclairage.

Et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments, installations de toute nature et leurs accessoires situés aux sous-sols de la résidence.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes spéciales sont l'objet d'une propriété indivise entre les propriétaires des lots privatifs situés aux sous-sols de la résidence, comme parties accessoires et intégrantes de la partie divise de chaque lot.

Elles sont figurées sous **teinte orangée** sur les plans ci-dessus visés.

#### **2.1.1.4 Les parties communes spéciales de sanitaires comprennent, dans chaque bâtiment concerné (bâtiments A, B et C) :**

Les revêtements superficiels des murs, sols et plafonds des sanitaires communs dépendant du bâtiment. Ainsi que tous les éléments y attachés (tels que leurs dispositifs d'ouverture et de fermeture, les wc et lavabos, etc).<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> *Etant rappelé que le gros-œuvre de ces sanitaires communs est intégré aux parties communes générales ainsi qu'il est dit supra.*

Tous les accessoires de ces parties communes spéciales comme leurs installations d'éclairage.

Et, en général, tous les locaux, emplacements, appareils, canalisations, éléments, installations de toute nature et leurs accessoires situés dans les sanitaires communs dépendant du bâtiment.

Le tout bien entendu si les éléments cités existent.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes spéciales sont l'objet d'une propriété indivise entre les propriétaires des lots privatifs à usage de bureaux situés dans le bâtiment, comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chaque lot.

Elles sont figurées sur les plans ci-dessus visés, savoir :

- par des **croisillons roses** pour les parties communes spéciales de sanitaires du bâtiment A,
- par des **croisillons verts** pour les parties communes spéciales de sanitaires du bâtiment B,
- par des **croisillons violets** pour les parties communes spéciales de sanitaires du bâtiment C.

#### **2.1.1.5 Accessoire(s) aux parties communes spéciales**

Est accessoire aux parties communes spéciales le droit de mitoyenneté afférent auxdites parties communes spéciales.

#### **2.1.1.6 Indivisibilité**

Les parties communes générales de l'immeuble et les parties communes spéciales ci-dessus énoncées, ainsi que les droits qui leur sont accessoires, ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

### **2.1.2 DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot, tel que mentionné à l'état descriptif de division ci-dessus, avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent :

#### **2.1.2.1 Pour l'ensemble des lots de la copropriété :**

Les revêtements des plafonds et des planchers (à l'exclusion des ouvrages de gros-œuvre qui sont parties communes).

Les revêtements des sols.

Les cloisons intérieures (mais non les gros-murs ni les murs de refend qui sont classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes.

Les portes palières, les fenêtres et les portes-fenêtres, les persiennes, les volets, stores et rideaux roulants.

Les appuis des fenêtres et les revêtements des balcons, loggias, terrasses et assimilé affectés à un usage privatif ; le tout s'il en existe.

Les enduits intérieurs des gros-murs et des cloisons séparatives.

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

Le système de chauffage individuel et ses accessoires. Les dispositifs éventuels de chauffage d'appoint du chauffage de base installés dans chaque lot.

Les installations sanitaires des salles de bains, salles d'eau, cabinets de toilette et wc.

Les installations de la cuisine comme, par exemple, les éviers.

Les placards et penderies.

Le revêtement des places de stationnement érigées en lots privatifs. La porte individuelle des garages s'il en existe.

#### **2.1.2.2 Pour les seuls lots à usage de bureaux et les locaux d'activité/commerces :**

Les installations, équipements et conduits de l'eau chaude sanitaire et de sa production par un système individuel.

Les devantures et vitrines des lots à usage de bureaux et des locaux d'activité/commerces, leurs équipements intérieurs dont les équipements sanitaires, les volets et autres fermetures.

**2.1.2.3** Le tout s'il en existe et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs ; la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Etant précisé que :

- les séparations entre deux lots privatifs, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins,
- les balcons, loggias, terrasses et assimilé, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes ainsi qu'il a été dit plus haut.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

## **2.2 CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

### **2.2.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné principalement à l'habitation.

**Néanmoins :**

- les lots de copropriété numéros 3, 4, 5, 36, 38, 59, 60, 61 et 65 seront à usage de bureaux,
- les lots de copropriété numéros 1, 2, 30, 31, 32, 55, 56, 57 et 90 seront à usage de locaux d'activité/commerces,

- les logements seront susceptibles d'être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale ou une activité d'agence de communication, dans les conditions qui sont indiquées ci-après.

## **2.2.2 USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### **2.2.2.1 Principes**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semble, des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité, la tranquillité ou l'harmonie de l'immeuble ni porter atteinte à sa destination.

### **2.2.2.2 Occupation, usage**

#### **2.2.2.2.1 Concernant les logements**

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et de bonnes mœurs.

Le nombre de personnes occupant les logements devra être adapté à leur superficie. Aucun dépôt de matières inflammables, périssables, dangereuses, insalubres ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra y être fait.

L'utilisation des logements à usage de cabinet pour y exercer une profession libérale ou une activité d'agence de communication sera possible, à titre exclusif ou mixte avec l'habitation, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Ceci sous réserve de l'obtention par le(s) copropriétaire(s) concerné(s) des autorisations administratives éventuellement nécessaires au regard notamment de la réglementation du changement de destination (articles R 421-14, R 421-17 et R 151-27 et suivants du Code de l'urbanisme) et de la réglementation du changement d'usage (articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Il est en revanche interdit d'exercer dans les logements des activités artisanales, commerciales ou administratives.

Les copropriétaires sont informés que l'utilisation des logements pour l'exercice d'une profession libérale, bien qu'étant tolérée, sera considérée comme un changement d'usage pouvant donner lieu à une modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipements communs dans les conditions prévues par l'article 25 e) de la loi du 10 juillet 1965.

#### **2.2.2.2.2 Concernant les bureaux et les locaux d'activité/commerces**

**2.2.2.2.2.1** Les lots numéros 1, 2, 30, 31, 32, 55, 56, 57 et 90, situés au RDC des bâtiments, pourront accueillir toutes activités artisanales, tous commerces de détail, toutes activités de restauration et toutes activités de service où s'effectue notamment l'accueil d'une clientèle.

Précision étant ici faite que seul le lot numéro 6 sera équipé par le constructeur-vendeur d'un dispositif de ventilation pour l'évacuation des graisses brûlées.

**2.2.2.2.2.2** Les lots numéros 3, 4, 5, 36, 38, 59, 60, 61 et 65, situés au 1<sup>er</sup> étage des bâtiments, pourront accueillir toutes activités de service ou de bureaux.

Le tout sous réserve :

- du respect par les copropriétaires ou occupants concernés de l'ensemble des réglementations en matière notamment d'accessibilité aux personnes handicapées, d'isolation phonique, de sécurité, d'hygiène, d'assurance et autres,

- de l'installation par les copropriétaires ou occupants concernés, lors de l'aménagement de leurs locaux, de tous équipements utiles et nécessaires pour éviter toute nuisance notamment par les odeurs (hottes aspirantes pour les activités de restauration par exemple),
- de l'obtention des autorisations administratives nécessaires le cas échéant, au regard notamment de la réglementation du changement de destination (articles R 421-14, R 421-17 et R 151-27 et suivants du Code de l'urbanisme) et de la réglementation du changement d'usage (articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Etant précisé que les activités exercées dans ces lots ne devront en aucun cas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, sauf le cas des nuisances habituelles liées aux activités permises.

#### **2.2.2.3 Dispositions générales**

Pendant toute la période de commercialisation de l'immeuble, la personne ou la société chargée de cette commercialisation pourra affecter un logement à usage de bureau de vente ou de logement témoin.

Chaque propriétaire ou occupant qui prendrait certains locaux bruts de décoffrage ou partiellement inachevés devra, lors de l'aménagement de ceux-ci, respecter l'ensemble des réglementations en matière notamment d'isolation phonique, de sécurité, d'hygiène, d'assurance et autres.

#### **2.2.2.3 Parc de stationnement**

##### **2.2.2.3.1 Généralités**

Il est précisé que les garages, boxes ou parkings, selon le cas, ne pourront servir qu'au stationnement de véhicules de tourisme ou à deux roues ou de bateaux de format compatible avec leur volume, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes.

Il est formellement interdit d'obstruer les ventilations hautes ou basses se trouvant aux sous-sols et notamment dans les garages, boxes ou parkings.

Le nombre des poteaux et des gaines figurant sur les plans des sous-sols n'est pas définitif et pourra être modifié en fonction des impératifs techniques.

Le stationnement des véhicules pourra éventuellement nécessiter une ou plusieurs manœuvres, sans que ces dernières ne rendent pour autant les emplacements de stationnement impropres à leur destination.

Il ne pourra être exploité aux sous-sols de la résidence aucun atelier de réparation et il ne pourra y être fait aucun entrepôt de matériaux, objets, meubles ou marchandises, les locaux des sous-sols n'étant pas réputés étanches.

De même il ne pourra y être entreposé des matières inflammables (liquides ou gazeuses), des bidons d'essence, des bouteilles de gaz, etc.

À défaut du respect de ces interdictions le copropriétaire concerné sera entièrement responsable, sans aucun recours contre le constructeur ou la copropriété, des dommages qu'il pourrait subir ou occasionner.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des véhicules.

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

##### **2.2.2.3.2 Transformation des places de stationnement**

Si les copropriétaires souhaitent transformer leur(s) emplacement(s) de stationnement (pour le(les) fermer par exemple au moyen d'une porte de garage dont le modèle sera défini par le syndic), ils ne pourront le faire :

- qu'après s'être assurés que les travaux envisagés sont techniquement réalisables (pour ne pas obstruer le système d'aération des sous-sols et pour ne pas entraver le passage des câbles, canalisations ou conduits de fluides pouvant exister),
- qu'après s'être assurés que les travaux envisagés n'entravent en rien les manœuvres des usagers des autres places de stationnement,
- qu'après avoir obtenu l'accord express des propriétaires des lots contigus si les transformations envisagées impactent lesdits lots contigus,
- et qu'après avoir obtenu, si nécessaire, l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité requise par la loi.

Etant précisé :

- que toute transformation sera interdite avant l'obtention par le constructeur-vendeur de la conformité expresse ou tacite des travaux aux permis de construire délivrés ;

- que ces travaux de transformation pourront donner lieu, le cas échéant, à une modification des tantièmes de copropriété et de charges attachés au lot transformé. Il appartiendra au copropriétaire concerné de se rapprocher d'un géomètre-expert pour déterminer l'éventuel impact de la transformation sur la répartition des tantièmes de copropriété et de charges au sein de l'ensemble immobilier. Et, en cas de modification de cette répartition, le copropriétaire concerné fera dresser et publier, à ses frais et en la forme authentique, le modificatif de l'état descriptif de division-règlement de copropriété.

### **2.2.2.3.3 Précisions concernant les places de stationnement communes**

#### **PMR**

Il est rappelé que les places de stationnement communes PMR existant dans la copropriété seront louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°2017-688 du 28 avril 2017 dont les articles 1 à 5 sont ci-après reproduits.

Décret n°2017-688 du 28 avril 2017 :

*Art. 1er. – Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété. L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.*

*Art. 2. – Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par «personne handicapée habitant la copropriété» le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles. Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.*

*Art. 3. – Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé. Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2. Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue. Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.*

*Art. 4. – Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1er.*

*Art. 5. – En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande. A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail ».*

#### **2.2.2.3.4 Rappel des stipulations des polices d'assurances de construction**

Aux termes des dispositions particulières des polices d'assurances « dommages-ouvrage » souscrites par la requérante pour l'édification de l'immeuble objet des présentes il est précisé ce qui suit :

*« Dans les règlements de copropriété et les actes de ventes il sera mentionné la clause suivante :*

*Les acquéreurs sont informés de ce que le sous-sol n'est pas cuvelé et que les emplacements de stationnement ou autres locaux peuvent souffrir des remontées d'humidité. Les parois périmétriques des niveaux de sous-sol ne sont pas supposées étanches et il sera toléré des eaux d'infiltrations. La société de promotion ne saurait en aucun cas être tenue pour responsable des vices et inconvénients résultant de cet état de fait, quelles qu'en soient les conséquences, et ne sera à ce titre tenue à aucune garantie.*

*Il est précisé qu'une cunette de récupération des eaux est prévue en périmétrie au dernier niveau de sous-sol. L'Acquéreur prendra les locaux pour la destination et dans l'état où ils se trouveront au moment de la prise de possession ».*

**Fin du rappel**

#### **2.2.2.4 Obligation de souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits de fluides**

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit et y compris aux sous-sols, des câbles, canalisations, prises d'air et conduits de fluides qui pourront être utiles à la desserte d'éléments d'équipement communs ou à l'usage, en conformité avec leur destination, de locaux appartenant à un ou plusieurs autres copropriétaires.

Les copropriétaires devront également souffrir l'accès à leurs locaux privatifs pour la pose, la vérification, l'entretien ou le remplacement de ces câbles, canalisations et conduits de fluides.

Particulièrement, tout propriétaire d'un garage, d'un box ou d'un parking dans lequel passent ces réseaux et canalisations devra laisser le libre accès aux sociétés concessionnaires et aux entreprises, spécialement pour les travaux de raccordement définitif.

Enfin les copropriétaires devront souffrir dans leurs parties privatives, à quelque niveau que ce soit, les retombées de béton ainsi que tout soffite ou faux plafonds qui peuvent, de ce fait, diminuer le volume du lot privatif sans pour autant le rendre impropre à sa destination.

#### **2.2.2.5 Locations**

Les copropriétaires pourront louer leurs locaux privatifs comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonnes vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement. Et dans tous les cas les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire concerné devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en informer le syndic par lettre recommandée.

Etant précisé que la transformation des logements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. En revanche les locations en meublé, par logement entier, sont autorisées.

#### **2.2.2.6 Harmonie de l'immeuble**

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées et seront contrôlées par le syndic et l'architecte de l'immeuble.

Les portes d'entrée des locaux privatifs, les fenêtres et fermetures extérieures (notamment les volets) ne pourront être modifiés même en ce qui concerne leur peinture, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et l'accord de l'architecte de l'immeuble.

De même que les garde-corps, balustrades, pare-soleil, rampes et barres d'appui des loggias, balcons, terrasses ou assimilé.

Aucun aménagement et aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses ou assimilé qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Plus particulièrement il est formellement interdit d'installer des canisses et matériaux de tous type sur les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, loggias, terrasses ou assimilé.

L'installation d'antennes ou de paraboles est interdite aux fenêtres, balcons, loggias, terrasses ou assimilé.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme reçoivent :

- l'agrément préalable de l'architecte de l'opération,
- l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires,

- et l'obtention de l'autorisation administrative si elle est nécessaire.

Cependant rien ne pourra être entrepris avant l'obtention par la requérante de l'attestation de non-contestation de la conformité de l'immeuble à édifier.

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

Les balcons, terrasses, loggias, patios et, d'une manière générale, les surfaces ouvertes ne pourront en aucun cas être fermées au moyen de panneaux fixes ou mobiles autres que ceux prévus au dossier de permis de construire et sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et, si nécessaire, sans autorisation administrative.

#### **2.2.2.7 Utilisation des fenêtres**

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres.

Il est formellement interdit de déposer ou d'accrocher quelque objet que ce soit sur les garde-corps.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau afin de ne pas détériorer les murs ou incommoder les passants ou les voisins.

Il ne pourra pas, à partir des fenêtres, être secoué de tapis ou chiffons ni jetées de balayures.

#### **2.2.2.8 Ventilation mécanique contrôlée**

La ventilation mécanique contrôlée ne doit être arrêtée ou bouchée sous aucun prétexte.

Il est formellement interdit de brancher les hottes aspirantes des cuisines sur la ventilation mécanique contrôlée.

Il est également formellement interdit d'obstruer les grilles d'aération des menuiseries et les bouches d'extraction. Ces bouches et grilles doivent être maintenues en permanence en parfait état de propreté.

#### **2.2.2.9 Bruits – Odeurs - Salubrité**

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

En conséquence les copropriétaires et occupants ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail de quelque genre que ce soit qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Les copropriétaires et occupants des lots à usage de bureaux et des locaux d'activité/commerces ainsi que les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble devront, lors de l'aménagement de leurs locaux, réaliser l'isolation phonique nécessaire et compatible avec leur activité ainsi que tout équipement utile et nécessaire pour éviter toute nuisance notamment par les odeurs.

Tous bruits ou tapages nocturnes troublant la tranquillité des habitants, quelle que soit leur nature et alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des logements, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, des télévisions, des chaînes Hi-Fi, des électrophones, magnétophones, ordinateurs, home cinéma ou assimilé est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Les copropriétaires ou occupants devront :

- d'une part équiper leurs locaux de tout équipement utile et nécessaire pour éviter toutes nuisances par les odeurs,
- d'autre part respecter l'ensemble des réglementations phoniques, sanitaires et autres.

De façon générale les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les vibrations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou autre. Le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

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

Les copropriétaires devront veiller à l'ordre, à la propreté et à la salubrité des bâtiments et de leurs abords et accès.

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 bruits.

Les copropriétaires devront ventiler leur logement (ou tout autre local) pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telles que les moisissures.

#### **2.2.2.10 Animaux**

Les chiens, les chats et autres animaux familiers sont tolérés, étant entendu que toutes les dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire.

En aucun cas ces animaux ne devront errer dans les parties communes ou y répandre leurs déjections.

D'une manière générale la détention d'un animal familier ne devra entraîner aucun trouble anormal pour les autres copropriétaires.

Enfin tout animal dangereux et, en particulier, tout chien dit d'attaque, de garde ou de défense est interdit.

#### **2.2.2.11 Antennes**

L'installation d'antennes de radiophonie ou de télévision individuelles extérieures est interdite, chaque lot privatif devant être raccordé au système collectif prévu à cet effet (antenne collective hertzienne ou parabolique, réseau câblé, etc, selon le cas).

L'installation d'antennes de radiocommunication individuelles est soumise à la réglementation en la matière, laquelle cependant consacre le droit à l'antenne.

### **2.2.2.12 Enseignes – Plaques**

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur les façades ou dans la résidence est strictement interdite.

Par dérogation à ce qui précède :

**a)** - les personnes exerçant une activité dans les lots à usage de bureaux ou dans les locaux d'activité/commerces pourront apposer en façade de l'immeuble une enseigne extérieure - lumineuse ou non - et/ou une plaque faisant connaître au public leur nom et profession (sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative si elle est nécessaire et sous réserve du respect des prescriptions de l'architecte du programme).

Toute enseigne ou plaque non-conforme devra être enlevée.

**b)** - les personnes exerçant une profession libérale ou une activité d'agence de communication dans les logements (sous les réserves énoncées supra) pourront apposer sur la façade d'entrée et/ou dans les halls d'entrée une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et la situation de l'appartement où elles exercent leur activité.

Le modèle de ces plaques sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elles peuvent être apposées (ou bien par le constructeur-vendeur si un copropriétaire souhaitait apposer une telle plaque avant la livraison des parties communes).

Toute plaque non-conforme devra être enlevée.

**c)** - le constructeur-vendeur se réserve le droit :

- de faire poser tous panneaux publicitaires sur les façades et/ou en bordure de la propriété et/ou à l'intérieur de l'immeuble,
- d'installer et de maintenir dans la résidence un appartement-témoin et/ou un bureau de vente.

Le tout jusqu'à la vente du dernier lot et sans aucune indemnité à verser aux copropriétaires.

De même il conservera le droit de libre visite de l'appartement-témoin ou des derniers appartements sans aucune indemnité à verser aux copropriétaires, et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

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

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

### **2.2.2.13 Réparations et entretien (accès)**

Les copropriétaires devront :

- souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée,
- si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, aux entrepreneurs, aux techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

#### **2.2.2.14 Libre accès - Clefs**

En cas d'absence prolongée tout occupant devra laisser les clefs de son lot privatif au concierge ou au gardien, s'il y en a un, ou bien à une personne résidant effectivement dans la commune de situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans le lot privatif en cas d'urgence.

#### **2.2.2.15 Entretien des canalisations d'eau et robinetterie**

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses d'eau des wc devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

#### **2.2.2.16 Chauffage - Eau chaude sanitaire - Climatisation**

##### **2.2.2.16.1 Chauffage, production d'eau chaude sanitaire et climatisation des logements**

###### 2.2.2.16.1.1 Chauffage

La requérante déclare que le chauffage des logements sera assuré au moyen de panneaux rayonnants électriques individuels.

Ces installations individuelles fonctionneront aux frais et sous la responsabilité de chaque copropriétaire concerné.

En cas de remplacement de ces installations par les copropriétaires les nouvelles installations devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments.

###### 2.2.2.16.1.2 Production d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire sera commune à l'ensemble des logements et sera assurée au moyen de pompes à chaleur avec ballons de stockage et d'une chaudière d'appoint électrique.

###### 2.2.2.16.1.3 Précisions communes

Il est interdit de substituer tout autre mode de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire pour les logements.

L'utilisation de poêles à combustion lente ou à gaz est rigoureusement interdite. De même que l'introduction dans l'immeuble de bouteille de gaz.

###### 2.2.2.16.1.4 Climatisation

Pour satisfaire aux exigences de la réglementation thermique 2012, aucun climatiseur ne sera installé par la requérante dans les logements et l'installation de climatiseurs dans les logements sera strictement interdite.

Etant rappelé que le non-respect de la réglementation thermique peut entraîner la remise en cause des avantages fiscaux dont pourraient bénéficier certains copropriétaires, notamment dans le cadre du dispositif Pinel. En effet, en cas d'installation d'un climatiseur dans un logement, c'est l'ensemble du bâtiment qui risque de ne plus respecter la réglementation thermique et pas seulement le logement concerné par cette installation.

##### **2.2.2.16.2 Chauffage, production d'eau chaude sanitaire et climatisation des locaux d'activité/commerces et des locaux à usage de bureaux**

###### 2.2.2.16.2.1 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire des locaux d'activité/commerces et des bureaux seront installés par chaque copropriétaire concerné, à ses frais et sous sa responsabilité. Ils devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments.

Ces systèmes individuels fonctionneront aux frais et sous la responsabilité des copropriétaires concernés.

Etant rappelé que l'utilisation de poêles à combustion lente ou à gaz est rigoureusement interdite. De même que l'introduction dans l'immeuble de bouteille de gaz.

#### 2.2.2.16.2.2 Climatisation

L'installation de systèmes de climatisation dans les locaux d'activité/commerces et les bureaux - si la réglementation thermique en vigueur le permet - sera à la charge et aux frais des copropriétaires concernés.

Si cette installation est possible, les appareils de climatisation devront être dissimulés par un dispositif adéquat (afin de préserver l'harmonie de l'immeuble). Ils devront également respecter la réglementation phonique et rejeter les condensats dans les réseaux ad hoc. Enfin ils devront prévoir une évacuation en toiture.

Les travaux devront être effectués après obtention, si besoin est, de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et des autorisations administratives nécessaires.

Ils devront être exécutés dans le respect des règles de l'art, des autorisations administratives délivrées, des normes de sécurité et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires intéressés.

Les copropriétaires intéressés devront prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à l'étanchéité de l'immeuble et ils seront responsables de tous préjudices qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

Enfin ces systèmes de climatisation, s'ils étaient installés, fonctionneront aux frais et sous la responsabilité des copropriétaire concernés.

#### 2.2.2.17 Entretien des conduits

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés. Ils devront être entretenus suivant les règlements en usage et ne pourront en aucun cas servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer.

#### 2.2.2.18 Dégâts par le feu

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts, de quelque nature qu'ils soient, occasionnés par un feu qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

#### 2.2.2.19 Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

### **2.2.2.20 Responsabilités**

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées :

- par sa faute ou sa négligence,
- par celle d'un de ses préposés,
- par le fait d'une personne ou d'une chose dont il est légalement responsable.

### **2.2.2.21 Modifications intérieures des lots**

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son lot sous réserve cependant :

- de ne pas nuire à la solidité des bâtiments,
- de l'obtention des autorisations administratives requises le cas échéant.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous affaissements ou dégradations et de toutes nuisances, particulièrement phoniques, qui se produiraient du fait de ces travaux.

En outre chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble.

Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions requises par la loi sera indispensable.

Si en revanche cette paroi n'est pas une partie commune elle sera alors mitoyenne et, en conséquence, partie privative. Le propriétaire des deux lots contigus pourra alors librement procéder à son percement.

Le copropriétaire concerné devra aviser préalablement le syndic de ces travaux et ce dernier pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du Syndicat des copropriétaires. Dans ce cas les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Précision étant ici faite que, dès lors que ces travaux affecteront les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou le cas échéant, à la majorité de l'article 25-1 de la même loi.

Dans ce même cas toute demande d'autorisation administrative ou toute déclaration administrative devra être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires.

### **2.2.2.22 Carence**

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives (tout au moins pour celles visibles de l'extérieur ainsi que pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences sur les parties communes, sur les autres parties privatives ou sur l'aspect extérieur de l'immeuble), le syndic pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence :

- après décision de l'assemblée générale des copropriétaires,
- et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

## **2.2.3 USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### **2.2.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **2.2.3.1.1 Usage**

Chaque copropriétaire 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 limitations ci-après stipulées,
- et de celles portées plus haut au titre « Occupation » du chapitre « Usage des parties privatives ».

Pour l'exercice de ce droit il sera responsable dans les termes de la clause figurant au titre « Responsabilités » du même chapitre « Usage des parties privatives ».

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

##### **2.2.3.1.1.1 Les copropriétaires devront :**

- souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée,
- si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux,
- et supporter, sans indemnité, l'établissement d'échafaudage notamment pour le nettoyage des façades, le nettoyage des conduits, l'entretien des gouttières et tuyaux de descentes, sans que cette liste soit limitative.

2.2.3.1.1.2 L'accès aux locaux privatifs pour vérification d'état (pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries et appareils de chauffage ou pour découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sans que cette liste soit limitative) sera librement consenti en tout temps au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions 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 des bâtiments et de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

2.2.3.1.1.3 Tous copropriétaires possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devront 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 des locaux situés au 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.

2.2.3.1.1.4 Des appareils extincteurs facilement accessibles devront être placés dans les parties communes couvertes (notamment celles desservant les stationnements) aux frais des copropriétaires. Leur entretien sera à la charge de la copropriété.

### **2.2.3.1.2 Encombrement**

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, y déposer quoi que ce soit ou les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les cours, espaces verts, passages, vestibules, escaliers, coursives, couloirs et entrées devront être laissés libres en tout temps. Les bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres ne pourront en aucun cas y être garées.

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. Cet enlèvement se fera aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

Au cas de nécessité la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les différents espaces communs devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

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

### **2.2.3.1.3 Livraisons**

Les livraisons dans l'immeuble de matériel, de mobilier, de marchandises ou de matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans les bâtiments ou dans les parties extérieures de la copropriété aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

### **2.2.3.1.4 Aspect et harmonie**

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi que l'énonce la clause figurant sous le titre « Enseignes - Plaques » du chapitre relatif à l'usage des parties privatives, sous réserve des dérogations prévues à ce titre et au titre de la destination de l'immeuble.

### **2.2.3.1.5 Branchements**

Les copropriétaires pourront, après avoir prévenu le syndic, procéder à tous branchements ou raccordements sur les descentes d'eaux usées, 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 de nuisances aux autres copropriétaires.

### **2.2.3.1.6 Services collectifs**

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

Les conteneurs poubelles devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants ou trop encombrants.

### **2.2.3.1.7 Servitudes**

De façon générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

De même les copropriétaires devront laisser, aussi souvent que cela sera nécessaire, le libre accès de leurs locaux privatifs aux entreprises et aux personnels mandatés pour assurer l'entretien de l'immeuble.

### **2.2.3.1.8 Responsabilité**

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

### **2.2.3.1.9 Ascenseurs**

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

L'usage des ascenseurs pour les déménagements, la livraison de meubles ou par des ouvriers exécutant des travaux dans les locaux privatifs ou dans des parties communes devra faire l'objet d'une information auprès du syndic et ne sera autorisé qu'à condition que soit mise en place une protection de la cabine.

En aucun cas les charges transportées ne pourront excéder celles autorisées pour ces appareils.

## **2.2.3.2 JOUISSANCE PRIVATIVE DE CERTAINES PARTIES COMMUNES**

### **2.2.3.2.1 Jouissance privative des terrasses, balcons, loggias et assimilé**

Les copropriétaires ayant le cas échéant, au droit de leurs biens et droits immobiliers, une terrasse, un balcon, une loggia ou assimilé, partie commune mais à jouissance « privative » (droit mentionné à l'état descriptif de division, dans la description du lot concerné, ou résultant d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires), bénéficieront sur ces terrasses, balcons, loggias ou assimilé d'un droit de jouissance exclusif.

Ils seront tenus aux charges inhérentes comme indiqué ci-après au paragraphe « Charges diverses » du chapitre des charges.

Il ne pourra être étendu de linge sur les terrasses, balcons, loggias ou assimilé.

Toutes précautions devront être prises pour ne pas endommager le complexe d'étanchéité.

Aucun objet ne pourra être déposé ou accroché sur les ornements (garde-corps, balustrades, barres d'appui, etc) sans être fixé pour en éviter la chute.

Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, afin de ne pas détériorer les murs ou incommoder les passants ou les voisins.

L'installation d'antennes individuelles ou de paraboles sur les terrasses, loggias, balcons ou assimilé est interdite.

Les parois séparatives entre les terrasses, balcons, loggias ou assimilé et les garde-corps ne pourront voir leur aspect d'origine modifié.

La pose de canisse ou assimilé est interdite sur les terrasses, balcons et loggias ou assimilé.

Les vélos ou autres cycles ne pourront en aucun cas être entreposés sur les terrasses, balcons, loggias ou assimilé.

Les copropriétaires concernés devront maintenir en parfait état d'entretien leur terrasse, balcon, loggia ou assimilé, y compris leurs exutoires. Ils seront responsables de tous les dommages (tels que fissures ou fuites) provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par celui des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations, jardins suspendus, etc).

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte du programme, en particulier par un apport de terre.

De même il sera interdit de nettoyer à grandes eaux les terrasses, balcons, loggias ou assimilé.

Enfin il est précisé que les eaux de pluie des terrasses, balcons, loggias ou assimilé pourront se déverser sur ceux situés aux étages inférieurs.

#### **2.2.3.2 Jouissance privative des boîtes aux lettres**

Il sera installé au sein de la résidence (dans les halls d'entrée) un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots principaux (logements, bureaux et locaux d'activité/commerces), d'un modèle arrêté par le constructeur-vendeur ou le syndic.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'apposition des noms des occupants sur ces boîtes aux lettres sera faite suivant un modèle établi :

- par le constructeur-vendeur avant achèvement,
- ou par le syndic après achèvement.

Le coût inhérent à l'entretien ou bien encore au remplacement de chaque boîte aux lettres sera à la charge de son bénéficiaire.

#### **2.2.3.3 Jouissance privative et précaire des paliers**

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur un même couloir de distribution, un même palier ou un même dégagement appartiendraient à un seul propriétaire (ou à des propriétaires différents passant une convention entre eux), celui-ci(ceux-ci) aurait(auraient) le droit de faire installer à ses(leurs) frais une porte commune en tête de ce couloir, palier ou dégagement (ou au droit de leurs locaux dans ce couloir, palier ou dégagement).

De même dans le cas où les lots composés de tous les locaux situés au dernier étage d'un bâtiment et donnant sur un même palier appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer à ses frais une porte et une cloison soit en haut de l'escalier pour séparer le palier de l'escalier soit à l'étage en dessous au départ de l'escalier. Le tout sous réserve :

- de laisser au syndic de la copropriété le libre accès au palier dès lors que ça serait nécessaire pour rejoindre les trappes d'accès aux combles,
- de ne pas faire obstacle au système de désenfumage de la ou des cages d'escaliers.

Les propriétaires ayant opéré les transformations visées ci-dessus auront ainsi la jouissance de la partie de couloir/dégagement/palier desservant leurs locaux ou de la partie d'escalier, partie délimitée par les portes palières de ceux-ci et la porte commune créée par eux.

En contrepartie les propriétaires de lots qui auront usé de la faculté ci-dessus devront effectuer, lors de l'installation de la porte commune, laquelle sera semblable aux portes palières, toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier et en particulier celles concernant la peinture.

Jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant ils supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance.

Les travaux visés ci-dessus seront soumis à autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions de majorité fixées par la loi du 10 juillet 1965, à moins que ces travaux n'aient été exécutés avant la naissance du statut de la copropriété.

Par ailleurs avant toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte palière commune, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le palier ou le couloir ou le dégagement ou l'escalier duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou du dégagement, de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges dans la mesure où il n'augmentera pas la valeur vénale des lots concernés.

Les copropriétaires sont toutefois informés qu'il résulte de la jurisprudence que la mise en œuvre des dispositions qui précèdent est, pour sa validité, subordonnée à une autorisation préalable des copropriétaires non seulement pour l'exécution des travaux, comme indiqué plus haut, mais aussi pour la concession expresse d'un droit de jouissance exclusif sur certaines parties communes.

Conformément à cette jurisprudence tout copropriétaire désirant bénéficier des dispositions ci-dessus sera tenu, en conséquence, de demander à l'assemblée générale d'autoriser les travaux faisant l'objet de son projet et de confirmer ou ratifier la concession de la jouissance privative.

#### **2.2.3.2.4 Jardins privatifs**

Dès lors qu'un copropriétaire bénéficiera, aux droits de ses biens, d'un jardin partie commune mais à jouissance privative, il aura sur ce jardin un droit de jouissance privatif et exclusif et ce tant que durera la copropriété.

##### **2.2.3.2.4.1 Destination**

La destination de ces jardins est la suivante : jardins d'agrément.

Les copropriétaires titulaires d'un droit de jouissance privatif et exclusif sur ces jardins seront tenus de respecter cette destination d'agrément, laquelle est exclusive de toute culture potagère, de toute construction ou installation quelconque, de tout garage et autre, de toute installation d'étendage de linge ou de cabanes et, plus généralement, de toute utilisation contraire à cette destination d'agrément.

#### 2.2.3.2.4.2 Plantations

Les copropriétaires concernés devront veiller à ne pas altérer, s'il existe, le complexe d'étanchéité des sous-sols pouvant se trouver sous la couche de terre.

A ce titre il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés, dans les parties sur dalle de ces jardins, aucun arbre de haute tige ni de bambous.

En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté aucun arbre de haute tige ni de bambous sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

D'une manière générale toutes plantations de nature à nuire à la conservation ou à l'esthétique de l'immeuble sont interdites.

#### 2.2.3.2.4.3 Entretien

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

L'entretien de ces jardins se fera aux frais exclusifs et à la charge des copropriétaires concernés.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres se trouvant sur ces jardins aussi souvent que cela sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres copropriétaires de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation dans l'immeuble.

Les haies séparatives devront obligatoirement être entretenues et taillées par les copropriétaires concernés au moins deux fois par an.

D'une manière générale les copropriétaires concernés seront tenus, à l'occasion de l'entretien de ces jardins, de respecter l'harmonie de l'immeuble. A ce titre la pose de canisses, pare-vue, pare-vent ou assimilés sera interdite.

Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes. L'élagage des arbres existant au jour de la livraison est à la charge de la copropriété.

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

#### 2.2.3.2.4.4 Autres restrictions

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de ces jardins devront se conformer à tout règlement de l'immeuble comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Ils ne devront pas modifier la clôture qui sera éventuellement réalisée par le constructeur-vendeur.

Ils ne devront en aucun cas entreposer dans ces jardins des matériaux, outillages ou matériels (sauf le mobilier de jardin) ou quelque objet qui pourrait incommoder les autres copropriétaires par la vue, le bruit ou l'odeur.

Il est formellement interdit de réaliser dans ces jardins tout grill, barbecue ou installation similaire fixe. Il est également interdit d'utiliser tous grill, barbecue ou installation similaire mobile.

Les copropriétaires concernés seront également tenus de laisser en tout temps le libre accès :

- aux personnels dûment mandatés par le syndic pour l'entretien des équipements communs et collectifs,
- en cas d'urgence, à tous les services publics concessionnaires ou autres tels que pompiers, compagnie ou société des eaux, ERDF, GDF, tous autres prestataires de services et, plus généralement, à tous services d'urgences.

Ils devront supporter, le cas échéant, le passage des canalisations d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eau potable avec leurs regards.

En conséquence ils ne pourront former aucune réclamation à raison de l'existence dans leur jardin de toutes canalisations, réseaux ou installations.

Ils souffriront, sans aucune indemnité, tous troubles de jouissance consécutifs aux travaux de vérification, réparation, remise en état et remplacement desdites canalisations, réseaux et installations.

Les copropriétaires concernés sont informés que topographie naturelle du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes pourra présenter des différences de niveaux plus ou moins importantes.

En effet, pour des raisons techniques d'adaptation au sol, de calage de niveau par rapport à la voirie desservant les constructions, de viabilisation de l'ensemble immobilier à construire, le modelage définitif des jardins pourra présenter des niveaux altimétriques plus ou moins accidentés selon le cas.

A cet égard la requérante précise, au titre des conditions des ventes de lots à intervenir, que chaque acquéreur ayant la jouissance d'un jardin au droit de lot qu'il acquiert sera réputé, par la seule signature de son acte d'achat, avoir accepté la topographie du jardin telle qu'elle résultera de la réalisation des ouvrages.

#### **2.2.3.2.5 Jardinières privatives**

Dès lors qu'un copropriétaire bénéficiera, aux droits de ses biens et droits immobiliers, d'une jardinière partie commune mais à jouissance privative, il aura sur cette jardinière un droit de jouissance privatif et exclusif et ce tant que durera la copropriété.

La destination est celle de jardinière d'agrément. En conséquence, le copropriétaire titulaire de ce droit sera tenu de respecter cette destination d'agrément, laquelle est exclusive de toute culture potagère, de toute construction, de toute installation d'étendage de linge et généralement de toute utilisation contraire à sa destination d'agrément.

L'entretien de ces jardinières à jouissance privative sera aux frais exclusifs et à la charge des copropriétaires concernés. Ces derniers seront tenus, à l'occasion de l'entretien de ces jardinières, de respecter l'harmonie de l'immeuble.

La pose de canisses, pare-vue, pare-vent, etc, est interdite.

Les copropriétaires concernés devront en outre veiller, dans le cadre de l'usage (plantations notamment) et de l'entretien de ces jardinières, à ne pas altérer, s'il existe, le complexe d'étanchéité pouvant se trouver sous la couche de terre.

### **2.3 CHARGES DE L'IMMEUBLE**

#### **REPARTITION DES CHARGES - REVISION**

##### **2.3.1 CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

Alinéa 2 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965

Préalable : les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, particulières ou spéciales, par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires et clients, supporteraient seuls le surcoût des dépenses ainsi occasionnées.

### **2.3.1.1 Définition**

Il s'agit des dépenses incombant définitivement aux copropriétaires (chacun pour sa quote-part) liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

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.

Compte tenu de la distinction qui a été faite plus haut entre les parties communes générales et les parties communes spéciales, il est fait une distinction identique au niveau des charges.

#### **2.3.1.1.1 Les charges générales comprennent :**

Toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du présent règlement et notamment, sans que l'énumération qui suit soit limitative :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme ou dénomination que ce soit, auxquels sont et seront assujettis le terrain et toutes les parties communes de l'immeuble, bâties et non bâties.

Les impôts, contributions et taxes afférents aux parties privatives, sous quelque forme ou dénomination que ce soit, tant que les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical. Les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales.

Les cotisations et autres frais afférents à toute association syndicale libre de propriétaires et à toute union de syndicats dont la copropriété fait ou viendrait à faire partie.

Les salaires d'un concierge ou d'un gardien, s'il y en a un au service de la copropriété, avec ses avantages en nature (logement, chauffage, éclairage, etc). Les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble. Ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les primes d'assurances souscrites par le syndicat, sauf celles relatives à un élément d'équipement si cet élément est couvert par une assurance particulière.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement ou de réfection de toutes les parties communes générales de l'immeuble définies plus haut et notamment :

- les frais afférents aux espaces verts de la copropriété (frais de l'engazonnement, de l'arrosage, etc), les frais afférents aux circulations situées à l'extérieur des bâtiments (passages, allées, dessertes, descentes, etc), qu'elles soient réservées aux piétons ou aux véhicules, ainsi que les frais afférents aux éventuels portillons d'accès à la résidence et à la clôture de la copropriété ;

- les frais des réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations, au gros-œuvre et à la toiture des bâtiments ;

- les frais de ravalement des façades des bâtiments auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes et fenêtres de chaque lot, bien que ces choses soient propriété privative ;

- les frais d'entretien et de réfection des dégagements des bâtiments et terrasses sur toiture, avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage ;

- les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, loggias, terrasses et assimilé ainsi que leurs frais d'étanchéité (à l'exclusion de leurs revêtements de sol qui sont parties privatives) ;

- les frais de remise en état des revêtements décoratifs des balcons, loggias, terrasses et assimilé (à usage privatif) rendus nécessaires lors de la réfection de l'étanchéité et de sa protection lourde ainsi que les frais de dépose et de repose des balustrades à l'occasion des travaux de réfection ou de reconstruction des balcons, loggias, terrasses et assimilé (les autres dépenses d'entretien, de réparation et de réfection de ces terrasses, loggias, balcons et assimilé étant à la charge de chaque copropriétaire concerné) ;

- les dépenses de conservation, d'entretien et de réfection :

- . des circulations situées au RDC des bâtiments B et C (halls, dégagements, couloirs, sas, etc) dans la mesure où ces circulations pourront être empruntées par l'ensemble des copropriétaires pour accéder au jardin commun,

- . des locaux vélos (situés au R-2, au R-1 et au RDC),

- . des locaux techniques (situés au R-1 et au RDC),

- . du local fibre optique (situé au R-1),

- . et du local transformateur (situé au RDC).

Et notamment les dépenses de ravalement, de peinture, de nettoyage, les dépenses d'éclairage, les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires et des dispositifs d'ouverture et de fermeture de ces circulations et locaux, les dépenses de remplacement des racs à vélos s'il en existe ;

- les dépenses de conservation, d'entretien et de réfection des places de stationnement communes PMR situées aux sous-sols de la résidence ;

- les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement du système de sécurité installé au niveau des différents accès à la résidence (Intratone, digicode, vidéophone, Vigik, etc, selon le cas) et de ses accessoires ;

- les frais des réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers desservant l'immeuble ;

- les frais des réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de tout-à-l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures des canalisations et conduits à l'usage exclusif de chaque lot privatif) ;

- les frais d'entretien et de réparations des conduits des wc et celles afférentes à tous conduits ou canalisations lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

Les frais d'acquisition, d'entretien et de remplacement des extincteurs installés dans les parties communes générales, si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'ils sont imposés par la réglementation.

L'achat, l'entretien et le remplacement des divers matériels, appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes générales.

Les frais d'entretien, de remplacement, de location et de pose des installations électriques des parties communes générales.

Et, d'une manière générale, les charges générales comprennent toutes les charges qui concernent l'ensemble de la copropriété dès lors que ces charges ne se rattachent pas à l'une des catégories de charges spéciales rapportées plus loin ; la présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

### **2.3.1.1.2 Les charges spéciales de cage(s) d'escalier en élévation (et des circulations afférentes) comprennent, dans chaque bâtiment :**

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement ou de réfection des parties communes spéciales de cage(s) d'escalier en élévation (et des circulations afférentes) définies plus haut et notamment :

Les dépenses de conservation, d'entretien et de réfection de la(des) cage(s) d'escalier en élévation dépendant du bâtiment et de son(leurs) escalier(s). Et notamment les dépenses de ravalement, de peinture, de nettoyage, les dépenses d'éclairage, les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires et des dispositifs d'ouverture et de fermeture de cette(ces) cage(s) d'escalier. <sup>(1)</sup>

*(1) A l'exclusion des dépenses relatives au gros-œuvre de cette(ces) cage(s) d'escalier et de son(leurs) escalier(s) qui constituent des charges générales.*

Les dépenses de conservation, d'entretien et de réfection :

- pour les bâtiments A et D : des circulations situées au RDC et dans les étages du bâtiment (halls, dégagements, couloirs, sas, paliers, etc),
- pour les bâtiments B et C : des circulations situées dans les étages du bâtiment uniquement (halls, dégagements, couloirs, sas, paliers, etc), à l'exclusion des circulations du RDC.

Et notamment les dépenses de ravalement, de peinture, de nettoyage, les dépenses d'éclairage, les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires et des dispositifs d'ouverture et de fermeture de ces circulations. <sup>(2)</sup>

*(2) A l'exclusion des dépenses relatives au gros-œuvre de ces circulations qui constituent des charges générales.*

Les dépenses de conservation, d'entretien et de réfection du local ordures ménagères dépendant du bâtiment.

Et notamment les dépenses de ravalement, de peinture, de nettoyage, les dépenses d'éclairage, les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires et des dispositifs d'ouverture et de fermeture de ce local, les dépenses de remplacement des conteneurs à ordures ménagères. <sup>(3)</sup>

*(3) A l'exclusion des dépenses relatives au gros-œuvre de ce local qui constituent des charges générales.*

Les frais d'acquisition, d'entretien et de remplacement des extincteurs installés dans les parties communes spéciales de cage(s) d'escalier en élévation (et des circulations afférentes), si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'ils sont imposés par la réglementation.

L'achat, l'entretien et le remplacement des divers appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes spéciales de cage(s) d'escalier en élévation (et des circulations afférentes).

Les frais d'entretien, de remplacement, de location et de pose des installations électriques des parties communes spéciales de cage(s) d'escalier en élévation (et des circulations afférentes).

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour ces parties communes spéciales, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour l'utilisation de ces parties communes spéciales.

Les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes spéciales de cage(s) d'escalier en élévation (et des circulations afférentes).

S'il y en a, les frais et primes d'assurance concernant les seules parties communes spéciales de cage(s) d'escalier en élévation (et des circulations afférentes).

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### **2.3.1.1.3 Les charges spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes) comprennent :**

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement ou de réfection des parties communes spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes) définies plus haut et notamment :

Les dépenses de conservation, d'entretien et de réfection des circulations situées aux sous-sols de la résidence, qu'elles soient réservées aux piétons ou aux véhicules, et de la rampe d'accès véhicules.

Et notamment les dépenses de ravalement, de peinture, de nettoyage, les dépenses d'éclairage, les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires de ces circulations et de cette rampe d'accès véhicules. <sup>(1)</sup>

*(1) A l'exclusion des dépenses relatives au gros-œuvre de ces circulations et de cette rampe d'accès véhicules qui constituent des charges générales.*

Les dépenses de conservation, d'entretien et de réfection des cages d'escalier des sous-sols (et de leurs escaliers). Et notamment les dépenses de ravalement, de peinture, de nettoyage, les dépenses d'éclairage, les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires et des dispositifs d'ouverture et de fermeture de ces cages d'escalier. <sup>(2)</sup>

*(2) A l'exclusion des dépenses relatives au gros-œuvre de ces cages d'escalier (et de leurs escalier) qui constituent des charges générales.*

Les frais d'acquisition, d'entretien et de remplacement des extincteurs installés dans les parties communes spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes), si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'ils sont imposés par la réglementation.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du système de désenfumage des sous-sols, s'il en existe.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des pompes de relevage et de leurs accessoires.

L'achat, l'entretien et le remplacement des divers appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes).

Les frais d'entretien, de remplacement, de location et de pose des installations électriques des parties communes spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes).

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour ces parties communes spéciales, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour l'utilisation de ces parties communes spéciales.

Les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes).

S'il y en a, les frais et primes d'assurance concernant les seules parties communes spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes).

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### **2.3.1.1.4 Les charges spéciales de sanitaires comprennent, dans chaque bâtiment concerné (bâtiments A, B et C) :**

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement ou de réfection des parties communes spéciales de sanitaires définies plus haut et notamment :

Les dépenses de conservation, d'entretien et de réfection des sanitaires communs dépendant du bâtiment.

Et notamment les dépenses de ravalement, de peinture, de nettoyage, les dépenses d'éclairage, les dépenses d'entretien et de remplacement des luminaires, les dépenses d'entretien et de remplacement des wc et lavabos. <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> A l'exclusion des dépenses relatives au gros-œuvre de ces sanitaires qui constituent des charges générales.

L'achat, l'entretien et le remplacement des divers appareils et produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes spéciales de sanitaires.

Les frais d'entretien, de remplacement, de location et de pose des installations électriques des parties communes spéciales de sanitaires.

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour ces parties communes spéciales, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour l'utilisation de ces parties communes spéciales.

Les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes spéciales de sanitaires.

S'il y en a, les frais et primes d'assurance concernant les seules parties communes spéciales de sanitaires.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### **2.3.1.2 Répartition**

Les charges générales et spéciales listées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot pour chaque catégorie.

Le tout tel qu'il est indiqué :

**2.3.1.2.1** au tableau des quotes-parts de parties communes et de charges générales ci-dessus visé, **colonne 7**, pour les charges générales, réparties entre les lots 01 à 245 (inclus) de la copropriété ;

**2.3.1.2.2** au tableau des quotes-parts de parties communes et de charges spéciales ci-dessus visé, savoir :

- **colonne 8** pour les charges spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment A (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 01 à 29 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 9** pour les charges spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment B (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 30 à 54 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 10** pour les charges spéciales de cages d'escalier en élévation du bâtiment C (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 55 à 89 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 11** pour les charges spéciales de cage d'escalier en élévation du bâtiment D (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 90 à 122 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 12** pour les charges spéciales de cages d'escalier des sous-sols (et des circulations afférentes), réparties entre les lots 123 à 245 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 13** pour les charges spéciales de sanitaires du bâtiment A, réparties entre les lots 3 à 5 (inclus) de la copropriété,

- **colonne 14** pour les charges spéciales de sanitaires du bâtiment B, réparties entre les lots 36 et 38 de la copropriété,

- **colonne 15** pour les charges spéciales de sanitaires du bâtiment C, réparties entre les lots 59 à 61 (inclus) et 65 de la copropriété.

### **2.3.2 CHARGES ENTRAINEES PAR LES SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS**

Leur répartition est faite en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, conformément aux dispositions **de l'alinéa 1 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965**.

Ces charges n'incombent à aucun titre aux propriétaires des lots transitoires (s'il y en a) qui ne retirent aucune utilité des services collectifs et des éléments d'équipement commun visés.

#### **2.3.2.1 ASCENSEURS**

##### **2.3.2.1.1 Définition**

Les charges à ce titre comprennent, pour chaque ascenseur :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur ainsi que de tous ses équipements, machinerie, agrès et autres accessoires ;

- les frais de fonctionnement de l'appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).

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

##### **2.3.2.1.2 Répartition**

Dans la mesure où :

- . les propriétaires des stationnements en sous-sol pourront emprunter indifféremment les ascenseurs A, B, C ou D pour ressortir des sous-sols,

- . les propriétaires des logements, des bureaux et des locaux d'activité/commerces disposeront au RDC des bâtiments de locaux ordures ménagères et de locaux vélos,

Les charges ci-dessus définies seront réparties, savoir :

- **ascenseur A** : entre les propriétaires des lots privatifs situés dans les étages de la cage d'escalier en élévation du bâtiment A et les propriétaires de l'ensemble des stationnements situés aux sous-sols de la résidence, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 16** – exprimées en dix-millièmes (10 000 èmes) ;

- **ascenseur B** : entre les propriétaires des lots privatifs situés dans les étages de la cage d'escalier en élévation du bâtiment B et les propriétaires de l'ensemble des stationnements situés aux sous-sols de la résidence, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 17** – exprimées en dix-millièmes (10 000 èmes) ;

- **ascenseur C** : entre les propriétaires des lots privatifs situés dans les étages de la cage d'escalier en élévation du bâtiment C et les propriétaires de l'ensemble des stationnements situés aux sous-sols de la résidence, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 18** – exprimées en dix-millièmes (10 000 èmes) ;

- **ascenseur D** : entre les propriétaires des lots privatifs situés dans les étages de la cage d'escalier en élévation du bâtiment D et les propriétaires de l'ensemble des stationnements situés aux sous-sols de la résidence, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 19** – exprimées en dix-millièmes (10 000 èmes).

### 2.3.2.2 VENTILATION MÉCANIQUE CONTROLÉE (VMC)

#### 2.3.2.2.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement des équipements de la ventilation mécanique contrôlée,
- ainsi que les frais de fonctionnement des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).

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

#### 2.3.2.2.2 Répartition

La requérante précise que les locaux d'activité/commerces ne seront pas raccordés aux installations de VMC de la résidence. Les propriétaires des locaux d'activité/commerces devront donc équiper leurs locaux de leur propre système de ventilation, à leurs frais et sous leur responsabilité.

En conséquence les charges ci-dessus définies seront réparties, savoir :

- **VMC des logements** : entre les propriétaires des logements de la résidence, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 20** – exprimées en dix-millièmes (10 000 èmes) ;

- **VMC des bureaux** : entre les propriétaires des locaux à usage de bureaux de la résidence, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 21** – exprimées en dix-millièmes (10 000 èmes).

### 2.3.2.3 EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

#### 2.3.2.3.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent la totalité des dépenses exposées pour assurer la production d'eau chaude sanitaire au sein de la résidence et notamment :

- les consommations énergétiques de chaque lot desservi par les installations de production d'eau chaude sanitaire, savoir : les logements uniquement,
- l'entretien, la réparation et même le remplacement des installations de production d'eau chaude sanitaire ainsi que le coût du personnel et de l'entreprise chargée de ce service.

### 2.3.2.3.2 Répartition

**2.3.2.3.2.1 Concernant les consommations énergétiques** : les charges afférentes aux consommations énergétiques seront réparties entre les propriétaires des lots desservis par les installations, en fonction de la consommation mesurée par les appareils qui seront mis en place.

Le coût de la location des appareils de mesure sera supporté par le copropriétaire du lot concerné.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général sera répartie entre les propriétaires des lots desservis par les installations, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 22** – exprimées en dix-millièmes (10 000 èmes).

De même si les appareils de mesure destinés à quantifier l'énergie consommée par chaque lot desservi étaient installés tardivement les charges afférentes aux consommations énergétiques seront réparties entre les propriétaires des lots desservis par les installations, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 22** – exprimées en dix-millièmes (10 000 èmes), et ce jusqu'à l'installation desdits appareils de mesure.

Précision étant ici faite que ces charges doivent être acquittées par les propriétaires des lots desservis par les installations communes et qu'aucune exception ne peut être admise à la contribution des copropriétaires concernés dans ces dépenses.

**2.3.2.3.2.2 Concernant les dépenses liées à l'entretien, la réparation et le remplacement des installations de production d'eau chaude sanitaire** : les charges afférentes seront réparties entre les propriétaires des lots desservis par les installations de production d'eau chaude sanitaire, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 22** – exprimées en dix-millièmes (10 000 èmes).

### 2.3.2.4 ANTENNES

#### 2.3.2.4.1 Définition

Les charges à ce titre comprennent, pour chaque antenne, l'entretien, les réparations et même le remplacement des installations ainsi que les frais de fonctionnement des équipements.

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

#### 2.3.2.4.2 Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties, savoir :

- **antenne A** : entre les propriétaires des lots privatifs dépendant du bâtiment A, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 23** – exprimées en vingt-neuvièmes (29 èmes) ;

- **antenne B** : entre les propriétaires des lots privatifs dépendant du bâtiment B, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 24** – exprimées en vingt-cinquièmes (25 èmes) ;

- **antenne C** : entre les propriétaires des lots privatifs dépendant du bâtiment C, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 25** – exprimées en trente-cinquièmes (35 èmes) ;

- **antenne D** : entre les propriétaires des lots privatifs dépendant du bâtiment D, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 26** – exprimées en trente-troisièmes (33 èmes).

### **2.3.2.5 PORTAIL D'ACCES AU SOUS-SOL**

#### **2.3.2.5.1 Définition**

Les charges à ce titre comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement du portail d'accès véhicules aux sous-sols,
- ainsi que les frais de fonctionnement de l'équipement et des appareils (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).

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

#### **2.3.2.5.2 Répartition**

La requérante déclare :

- que les accès au RDC et aux étages des bâtiments depuis les sous-sols seront sécurisés,
- que l'accès aux locaux communs situés aux sous-sols (locaux vélos, locaux techniques, etc) sera sécurisé.

En conséquence le portail d'accès véhicules aux sous-sols ne participera pas à la sécurité des lots situés au RDC et dans les étages des bâtiments mais participera à la sécurité des seuls propriétaires des stationnements privatifs en sous-sols.

Les charges ci-dessus définies seront donc réparties entre les propriétaires des stationnements privatifs situés aux sous-sols de la résidence, selon les proportions indiquées au tableau des quotes-parts de charges d'éléments d'équipement communs – **colonne 27** – exprimées en cent-vingt-troisièmes (123 èmes).

### **2.3.2.6 CHARGES D'EAU FROIDE**

#### **2.3.2.6.1 Définition**

Les charges à ce titre comprennent :

- le prix de l'eau consommée par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble et le gardien s'il y en a un ainsi que le prix de l'eau consommée pour l'entretien des parties communes de l'immeuble et des espaces verts,
- la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

#### **2.3.2.6.2 Répartition**

Préalablement à l'installation de compteurs d'eau divisionnaires les charges d'eau froide seront réparties au prorata des quotes-parts de charges générales.

Dès l'installation des compteurs d'eau divisionnaires en location (si elle est décidée par le syndicat des copropriétaires) les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires en fonction des consommations indiquées par les compteurs.

Le coût de la mise en place et de la location de chaque compteur sera supporté par le copropriétaire du lot concerné.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général (à raison notamment des consommations nécessaires pour l'entretien des espaces verts, des locaux communs, etc) sera répartie au prorata des charges communes générales.

### **2.3.3 CHARGES DIVERSES**

#### **2.3.3.1 Entretien des balcons, terrasses, loggias et assimilé**

Les copropriétaires possédant la propriété ou l'usage exclusif de balcons, terrasses, loggias ou assimilées auront personnellement la charge, en ce qui concerne les revêtements de sols de ces parties de bâtiment :

- du nettoyage,
- de l'entretien courant,
- de leur remplacement,
- et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient.

Le tout sous le contrôle et éventuellement la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection - notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes générales ou spéciales selon le cas.

#### **2.3.3.2 Cloisons mitoyennes**

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de la clause figurant sous le titre « Parties privatives – Définition » seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros-œuvre non-imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales de bâtiment définies plus haut.

### **2.3.4 CHARGES INDIVIDUELLES**

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement qui s'avèreraient nécessaires de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes ainsi qu'aux murs de refend et autres gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il payera les primes de toutes assurances qu'il pourrait personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, en particulier pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et payera les impôts, taxes et contributions recouverts par voie de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

### **2.3.5 RÈGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – GARANTIES – RÉVISION**

Les dispositions relatives aux charges et à leur règlement et révision sont celles des textes suivants :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
  - **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Lesquels textes sont visés ci-après.

Il est stipulé en outre ce qui suit :

### **2.3.5.1 Réserve, avance, provision**

Une avance constituant une réserve est instituée. Elle ne peut excéder le montant prévu par la loi et le règlement (actuellement le sixième du montant du budget prévisionnel).

Le syndic peut également exiger le versement :

- Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.
- 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.
- Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.
- Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au II deuxième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

### **2.3.5.2 Exigibilité**

**1°** - le versement des provisions votées dans le cadre du budget prévisionnel est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Pour les autres provisions, les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

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

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

**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.

### **2.3.5.3 Clause pénale**

Outre les intérêts de retard prévus au décret précité auquel il n'est pas dérogé, le syndic appliquera à ceux des copropriétaires défaillants qui n'auraient pas demandé et obtenu le bénéfice d'un échéancier - ou qui n'auraient pas respecté cet échéancier - une pénalité de retard égale à 3 % du montant de la créance, ceci à partir d'une mise en demeure effectuée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception.

### **2.3.5.4 Indivisibilité – Solidarité**

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré

Il en sera de même en cas de lot en indivision.

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

## **2.4 MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE** **CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

### **2.4.1 OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT**

Les dispositions du présent règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels textes modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables à ces ayants cause, qui après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

### **2.4.2 MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ**

Les dispositions relatives aux mutations de propriété (superficie du lot vendu et formalités) sont celles des textes :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

- **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Lesquels textes sont visés ci-après.

### **2.4.3 INDIVISION – DEMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ**

#### **2.4.3.1 Indivision**

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

### **2.4.3.2 Démembrement de propriété**

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers doivent 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, est désigné comme il est dit à la clause ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées aux articles 26, 26-3 et 26-4 de la loi du 10 juillet 1965, article plus loin rapporté.

### **2.4.4 HYPOTHÈQUES**

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des clauses du présent règlement relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de sinistre et figurant ci-dessous au titre « Assurances ».

Il devra obtenir de ce créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à ces mêmes clauses ci-dessus visées et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires et aux dispositions des clauses ci-après relatives aux indemnités allouées aux copropriétaires en cas de reconstruction de l'immeuble.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

## **2.5 MODIFICATION DES LOTS**

### **2.5.1 ÉCHANGE D'ÉLÉMENTS DE LOTS**

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces 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.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

### **2.5.2 RÉUNION - DIVISION**

La réunion et la division de lots dans le bâtiment ne nécessitant pas de travaux affectant les parties communes seront possibles sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La réunion ou la division de lots nécessitant des travaux affectant les parties communes seront :

- possibles sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires jusqu'à l'achèvement de l'immeuble,

- possibles mais avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à compter de l'achèvement de l'immeuble.

Les quotes-parts attribuées aux lots ainsi divisés ou réunis résulteront de l'addition des quotes-parts des lots réunis ou de la répartition des quotes-parts des lots divisés en proportion de la surface habitable de chaque lot. Toute répartition différente devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas de réunion de lots, les parties communes à l'usage exclusif de ces lots deviendront parties communes spéciales à ces lots, affectées d'un droit de jouissance privative.

Tous les travaux affectant les parties communes devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie, etc. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

### **2.5.3 ACTE MODIFICATIF**

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

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

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

- au syndic,
- 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.

## **2.6 ORGANISATION DE L'IMMEUBLE**

### **2.6.1 SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

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

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

**L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce Syndicat la forme coopérative (article 14, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965).** Le syndicat fonctionnerait alors dans les conditions prévues aux articles 40 à 42-2 du décret du 17 mars 1967.

Les décisions de la compétence du Syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination « **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE NOUVEL'R à MONTPELLIER** » et son siège est fixé dans l'immeuble en cours d'édification, temporairement chez le syndic provisoire.

Le Syndicat prendra naissance dès que l'immeuble sera achevé et qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

## **2.6.2 ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

Les dispositions relatives à l'administration de l'immeuble en copropriété (assemblée générale, syndic, conseil syndical) sont celles des textes :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
  - **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Lesquels textes sont visés ci-après.

Il y est ajouté les précisions et stipulations qui suivent :

### **2.6.2.1 Syndic**

#### **2.6.2.1.1 Syndic provisoire**

Le cabinet **RAFAEL IMMOBILIER**, dont les bureaux sont situés 130 rue de la Marqueroise à Montpellier (34000), assurera la fonction de **syndic provisoire**.

Ce syndic provisoire aura les mêmes pouvoirs que le syndic élu en assemblée générale. Il exécutera ses fonctions jusqu'au jour de la première assemblée générale qu'il sera notamment chargé de convoquer.

En outre le syndic provisoire établira un budget prévisionnel provisoire, tant au titre du premier équipement que de la gestion, et arrêtera les avances ou provisions qui pourront être exigées des copropriétaires tant avant leur entrée dans les lieux que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autres précisions, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

#### **2.6.2.1.2 Syndic définitif**

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires dûment convoquée, une nouvelle assemblée pourra être convoquée par tout copropriétaire aux fins de nommer un syndic.

A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

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. A défaut, un administrateur provisoire sera 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.

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.

### **2.6.2.2 Assemblées générales**

L'immeuble remplissant les conditions d'habitabilité ou d'occupation, les copropriétaires se réuniront en assemblée, sur convocation du syndic provisoire comme indiqué ci-dessus.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées aux textes visés ci-après.

Une assemblée particulière (ou spéciale) permettra de débattre des questions relatives à la (ou aux) charge(s) spéciale(s) définie(s) ci-dessus (qu'il s'agisse des dépenses de conservation, d'entretien ou d'administration d'une partie de l'immeuble ou d'un bâtiment ou des charges entraînées par un élément d'équipement). Seuls participent au vote les copropriétaires à qui cette (ou ces) charge(s) incombe(nt), chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans la (ou les) dépense(s) en cause.

Bien entendu, les assemblées particulières sont soumises aux mêmes règles de convocation et de tenue que les assemblées générales communes. Toutefois, l'assemblée particulière pourra se tenir lors de la même réunion que l'assemblée générale commune ; la convocation pourra être unique, mais les questions inscrites à l'ordre du jour doivent être différenciées et la règle de la spécialisation des votes doit être respectée.

### **2.6.2.3 Conseil syndical**

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de cinq membres.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le Syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, en particulier la comptabilité du Syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, 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.

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

Le conseil syndical peut recevoir des mandats précis par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale des copropriétaires sur les avis donnés au syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

## **2.7 ASSURANCES**

### **2.7.1 ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE**

Conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police « dommages ouvrages » sera souscrite par le maître de l'ouvrage. Une copie de la police sera remise au syndic.

Cette police bénéficiera aux propriétaires successifs de l'immeuble et couvrira la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale, et ce dans les termes, conditions et limites prévus aux conditions de souscription.

### **2.7.2 ASSURANCE MULTIRISQUES**

#### **2.7.2.1 Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite « Multirisques copropriété »**

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du Syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement).

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble : défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc.

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Les ascenseurs, s'il y en a, feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques, couvrant les parties tant privatives que communes de l'immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale des copropriétaires ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale ou les copropriétaires intéressés décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies. Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au syndic.

### **2.7.2.2 Assurance individuelle à chacun des copropriétaires : police dite "Multirisques occupants" ou "Multirisques copropriétaires"**

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, au titre d'une :

- Assurance de dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

- Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic devra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

### **2.7.3 AFFECTATION DES INDEMNITÉS EN CAS DE SINISTRE**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront encaissées par le syndic en présence de l'un des copropriétaires qui sera désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic, d'en effectuer le dépôt en banque, dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées seront réparties entre les copropriétaires, qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté des charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout, sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur, prévu à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Le constructeur vendeur, à défaut du syndic provisoire, est tenu d'assurer l'immeuble à compter de la réception du gros œuvre, contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

## **2.8 ACQUISITIONS – ALIÉNATIONS - TRAVAUX IMMOBILIERS**

### **2.8.1 ACQUISITIONS ET ALIÉNATIONS**

#### **2.8.1.1 Acquisitions**

Le Syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **2.8.1.2 Aliénations**

Le Syndicat pourra, dans la limite des pouvoirs qui lui sont dévolus par le présent règlement de copropriété, aliéner des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers. Il pourra également aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, éventuellement l'article 25-1 de la même loi.

Dans tous les autres cas, les décisions seront prises dans les conditions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **2.8.1.3 Passation des actes**

Les actes d'acquisition et d'aliénation sont passés par le syndic pour le compte du Syndicat.

### **2.8.2 TRAVAUX D'AMÉLIORATION**

### **2.8.2.1 Décision**

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant dans les conditions de l'article 25 de la loi, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux relevant de l'article 26, comme la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée générale des copropriétaires doit également, à la même majorité, fixer :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

### **2.8.2.2 Obstacles des copropriétaires, accès**

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 ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des articles précédents.

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants qui entendraient contester les décisions prises par l'assemblée générale.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

### **2.8.2.3 Obligation de paiement, délais**

La décision prise par l'assemblée générale en application du présent chapitre obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

### **2.8.3 RECONSTRUCTION - SURÉLÉVATIONS - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

#### **2.8.3.1 Destruction totale ou partielle**

En cas de destruction totale ou partielle d'une partie commune ou d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires dont dépend le bien sinistré sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de la partie commune ou de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions ci-après.

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

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots du bâtiment sinistré, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

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

#### **2.8.3.2 Participation aux dépenses de reconstruction**

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 générales et éléments d'équipements 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 et obligations 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 en particulier celles de la présente clause 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 à la clause ci-dessus figurant sous le titre « Règlement des charges - Provisions – Garanties ».

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 à la clause ci-dessus figurant au paragraphe « Travaux d'amélioration ». Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au même chapitre.

### **2.8.3.3 Décision de ne pas reconstruire**

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

- En cas de destruction totale, le bâtiment 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 leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

- En cas de destruction partielle du bâtiment, le Syndicat rachètera les droits dans ledit bâtiment 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 du bâtiment, 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.

En cas de destruction totale du bâtiment non suivie de reconstruction, le syndic procédera aux opérations de liquidation jusqu'à la mise en vente du bâtiment sinistré. Il procédera ensuite à la répartition du prix de vente et des indemnités d'assurance ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Au surplus, concernant les améliorations, additions de locaux privatifs, exercice du droit de surélévation, reconstruction, il sera fait application des dispositions des textes :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
  - **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Lesquels textes sont visés ci-après.

#### **2.8.4 TRAVAUX ET MESURES PRESCRITS PAR ARRETE DE POLICE ADMINISTRATIVE**

Le syndic doit informer immédiatement les copropriétaires de la notification d'une astreinte par une autorité publique.

En cas d'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résultant de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic informe l'autorité publique compétente.

Lorsque l'assemblée générales des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété.

### **2.9 ÉQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT (COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS)**

Les dispositions relatives à la situation de difficultés sont celles des textes :

- **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
  - **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Lesquels textes sont visés ci-après.

### **2.10 DISPOSITIONS DIVERSES ET DE CLÔTURE**

#### **2.10.1 LITIGES**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et un Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance compétent territorialement, saisi par un copropriétaire, dans le délai précité, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en sera de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du chapitre précédent « Travaux d'améliorations ».

#### **2.10.2 DISPOSITIONS PROVISOIRES – CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.10.2.1 Réserves**

L'application du régime de la copropriété n'aura pas pour effet de mettre fin aux réserves expresses faites présentement par l'auteur du placement dans le statut, à savoir :

- La faculté de vendre les aires de stationnement indépendamment, sans obligation pour un acquéreur, d'être propriétaire d'un logement dans la même copropriété.

- La possibilité de demander et obtenir tous permis de construire modificatifs, toutes autorisations administratives, procéder à tous travaux ou aménagements nécessaires, soit en vue de la mise en conformité de l'immeuble par rapport aux plans d'exécutions, soit pour motifs esthétiques, techniques, ou commerciaux, soit pour procéder aux aménagements nécessaires à la libre circulation de voirie, permettant l'accès à toutes les parties de l'immeuble en copropriété. Ceci, cependant à la seule condition que ces charges n'entraînent pas de modifications au caractère d'usage principal d'habitation de l'ensemble.

- La possibilité de changer la destination des lots de copropriété en locaux professionnels, à condition que la nouvelle destination corresponde aux prescriptions du règlement de copropriété, et apporter aux plans les changements que l'architecte jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons, artistiques, esthétiques ou techniques.

- La possibilité de subdiviser ou regrouper certains lots, même si ces divisions ou regroupements avaient pour conséquence d'augmenter ou de diminuer sensiblement le nombre de logements et de locaux ; le tout sous la seule réserve des autorisations administratives.

- La faculté, en cas de regroupement de certains lots lui appartenant, d'incorporer le palier principal ou la partie de couloir dans les parties privatives, à condition que ce palier ou cette partie de couloir desserve aucun autre lot ou partie commune, à charge pour lui de supporter le coût des modifications techniques qui pourront être nécessaires. Il en sera de même lorsqu'un lot sera desservi par un seul palier ou sera situé à l'extrémité d'un couloir ou d'une coursive.

Dans le cas où la configuration de certains logements changerait et qu'il soit procédé à la division ou regroupement de certains logements (et sans préjudicier aux autorisations nécessaires dans ce cas), les charges relatives à la nouvelle configuration seront adaptées sur le mode de répartition utilisé au tableau figurant dans le règlement de copropriété, à la diligence du syndic après la livraison des parties communes et du constructeur avant cette date.

En outre, les acquéreurs conféreront à la société constructrice le pouvoir (stipulé irrévocable) d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division tous aménagements qu'elle jugera utiles dans la mesure où ceux-ci ne porteront pas atteinte aux droits des copropriétaires, tant sur leurs parties privatives que sur les parties communes et n'accroîtront pas leurs obligations.

Ces pouvoirs s'étendent à ceux que la société constructrice détient dans le cadre des réserves de construction.

Précision étant ici faite que toutes ces possibilités réservées au profit de la société constructrice et pouvoirs donnés par les acquéreurs, demeureront valables, d'une façon générale, quelle que soit la modification demandée :

- sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, jusqu'à l'achèvement du bâtiment collectif,

- avec autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, à compter de l'achèvement du bâtiment collectif.

#### **2.10.2.2 Engagements**

Le Syndicat des copropriétaires se trouvera valablement engagé par les actes passés préalablement à la naissance de la copropriété et très spécialement ceux concernant tous contrats de prestations de services et/ou conventions d'exploitation, soit par l'auteur du placement dans le statut de la copropriété, soit par le syndic provisoire nommé, pour les besoins de l'administration et de la gestion ultérieures de l'immeuble, tels que les contrats d'abonnement relatifs à l'eau, à l'électricité, au téléphone, au câble, les contrats relatifs au personnel de la copropriété, les contrats de location de compteurs, les contrats d'assurance incendie et multirisques habitations, les contrats de prestations pour la sécurité, le gardiennage notamment.

#### **2.10.2.3 Inconvénients de la construction**

Les copropriétaires et occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents aux travaux d'achèvement ou de parachèvement des autres locaux et des parties communes de l'immeuble, ainsi que les inconvénients liés à la réalisation de sa commercialisation.

#### **2.10.2.4 Pouvoirs au vendeur**

La signature de leurs actes d'achats par les acquéreurs vaudra pouvoir de leur part au vendeur pour apporter au présent règlement de copropriété et à l'état descriptif de division tous aménagements qu'il jugera utiles et dans la mesure où ces aménagements ne porteront pas atteinte aux droits des copropriétaires, tant sur leurs parties privatives que sur les parties communes, et n'accroîtront pas leurs obligations.

Comme indiqué plus haut, lors de la division des lots transitoires, les propriétaires de ces lots modifient seuls l'état descriptif de division et sont habilités à adapter le présent règlement de copropriété aux conséquences de la division de tout lot transitoire.

Ces pouvoirs s'ajoutent à ceux que le vendeur constructeur détient dans le cadre des réserves de construction.

Ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront en même temps que le délai de contrôle du règlement de construction, c'est-à-dire trois ans après la ou les déclarations d'achèvement des travaux de l'immeuble.

A l'exception des pouvoirs relatifs aux travaux ou modificatifs qui auraient pour objet de modifier ou d'affecter les parties communes de l'immeuble, ces dits pouvoirs expireront à l'achèvement de l'immeuble.

### **2.10.3 TEXTES DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ**

Sont demeurés ci-annexés :

- la **Loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis **Annexe n°15**
- le **Décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis **Annexe n°16**

### **2.10.4 MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Toute autre modification devra être décidée à l'unanimité des copropriétaires.

**Si les dispositions d'ordre public applicables aux présentes sont modifiées, savoir :**

- celles de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

- et celles du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

**Le présent règlement de copropriété sera lui-même modifié automatiquement pour prendre en compte le nouveau texte, sous condition qu'il soit alors prévu l'application aux copropriétés anciennes.**

#### **2.10.5 PUBLICITÉ FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété sera publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1<sup>ER</sup>, compétent territorialement, conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière (décret n°55-22 du 4 janvier 1955 et décret d'application).

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires sont donnés à tout collaborateur de l'Office notarial, en vue, si nécessaire, de mettre le présent acte en harmonie avec tous documents cadastraux ou hypothécaires (fichier immobilier).

#### **2.10.6 DROIT SUR ETAT**

Droit payé sur état : 125 euros

#### **2.10.7 FRAIS**

Les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de l'auteur du placement dans le statut de la copropriété, lequel s'oblige à les acquitter, sauf prise en charge de ces frais par les acquéreurs de lots stipulée dans les actes de vente de ces lots et/ou au cahier annexe des conditions des ventes l'accompagnant.

#### **2.10.8 ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu par l'auteur du placement dans le statut de la copropriété à son siège social.

#### **2.10.9 CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **2.10.10 FORMLISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.