

100268001

/CM/

L'AN DEUX MILLE QUINZE,

LE

Maître Yann BRODIN, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis), 20 Rue du 4^{ème} Zouaves, soussigné ,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SCCV LES COTTAGES DE ROSNY**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à ROSNY-SOUS-BOIS (93110), 38 Bis Av. du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 533256145 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Représentée par :

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à construire par la **SCCV LES COTTAGES DE ROSNY**, sur un terrain situé à **ROSNY-SOUS-BOIS (SEINE-SAINT-DENIS), 32-34 rue Lavoisier.**

PREAMBULE

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

Il a notamment pour but :

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

2°/ - De déterminer les éléments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

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

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

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

PLAN

PREMIÈRE PARTIE

DÉSIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE

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

CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

DEUXIÈME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

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

CHAPITRE V : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHÈQUES

TROISIÈME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

CHAPITRE VIII : SYNDIC

CHAPITRE IX CONSEIL SYNDICAL

QUATRIÈME PARTIE

AMÉLIORATIONS - ADDITIONS - SURÉLÉVATIONS - ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X: AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS

CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES

CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

CINQUIÈME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

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

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à ROSNY-SOUS-BOIS (SEINE-SAINT-DENIS), 32-34 rue Lavoisier
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

BL	203	34-36 rue Lavoisier	00 ha 13 a 66 ca
BL	205	32 rue Lavoisier	00 ha 03 a 49 ca
BL	207	32 rue Lavoisier	00 ha 03 a 44 ca

Total surface : 00 ha 20 a 59 ca

Lesdites parcelles formant le lot numéro UN (1) de la déclaration préalable numéro DP09306411B0054 notifiée à la Mairie de ROSNY SOUS BOIS le 6 Avril 2011.

Division cadastrale

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section BL numéro 203

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastrée section BL numéro 189, lieudit « 34 Rue Lavoisier » pour une contenance de 00 ha 17 a 78 ca, qui a été divisée en deux parcelles cadastrées, savoir :

- Section BL numéro 203, lieudit « 34 Rue Lavoisier » pour une contenance de 00 ha 13 a 66 ca,
- Section BL numéro 204, lieudit « 34 Rue Lavoisier » pour une contenance de 00 ha 04a 31ca,

Cette division résulte d'un document d'arpentage n° 3329 B dressé par Monsieur Benoît MACKRE, Géomètre Expert à MONTREUIL (93100) 17 Boulevard Rouget de Lisle, le 25 Juillet 2012, déposé au rang des minutes de Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du 2 Août 2012, aux termes d'un acte de dépôt de pièces et constitution de servitudes, qui a été publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5^{ème} le 28 Août 2012, volume 2012P, numéro 3417.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section BL numéro 205

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section BL numéro 105 lieudit « 32 Rue Lavoisier » pour une contenance de 00 ha 04 a 95 ca, qui a été divisée en deux parcelles cadastrées, savoir :

- Section BL numéro 205, lieudit « 32 Rue Lavoisier » pour une contenance de 00 ha 03 a 49 ca,
- Section BL numéro 206, lieudit « 32 Rue Lavoisier » pour une contenance de 00 ha 01 a 94 ca,

Cette division résulte d'un document d'arpentage n° 3330J dressé par Monsieur Benoît MACKRE, Géomètre Expert à MONTREUIL (93100) 17 Boulevard Rouget de Lisle, le 25 Juillet 2012, déposé au rang des minutes de Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du 2 Août 2012, aux termes d'un acte de dépôt de pièces et constitution de servitudes, qui a été publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5^{ème} le 28 Août 2012, volume 2012P, numéro 3417.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section BL numéro 207

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section BL numéro 108, lieudit « 32 Rue Lavoisier » pour une contenance de 00 ha 04 a 94 ca, qui a été divisée en deux parcelles cadastrées, savoir :

- Section BL numéro 207, lieudit « 32 Rue Lavoisier » pour une contenance de 00 ha 03 a 44 ca,
- Section BL numéro 208, lieudit « 32 Rue Lavoisier » pour une contenance de 00 ha 01 a 50 ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage n° 3330J dressé par Monsieur Benoît MACKRE, Géomètre Expert à MONTREUIL (93100) 17 Boulevard Rouget de Lisle, le 25 Juillet 2012, déposé au rang des minutes de Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du 2 Août 2012, aux termes d'un acte de dépôt de pièces et constitution de servitudes, qui a été publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5^{ème} le 28 Août 2012, volume 2012P, numéro 3417.

Application de la réglementation des lotissements

Conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme, le détachement de terrain destiné à l'implantation de constructions, est soumis à déclaration préalable de division.

Par suite, il a été notifié à la Mairie de ROSNY SOUS BOIS en date du 6 Avril 2011 une déclaration préalable par la société COVEGIM, ancien propriétaire.

Par arrêté en date du 17 Mai 2011, Monsieur le Maire de ROSNY SOUS BOIS sous le numéro DP09306411B0054, a déclaré dans son article 1^{er} ne pas s'opposer à ladite déclaration.

Cette déclaration préalable a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal établi par acte extra-judiciaire, par la SCP HERVE-MOREAU, Huissiers de Justice à MONTREUIL (93100) 6 Bis rue Voltaire, en date du 8 Juin 2011, attestant de l'affichage de ladite déclaration tant sur le terrain qu'en Mairie.

Par courrier en date du 13 Septembre 2011, Monsieur le Maire de ROSNY SOUS BOIS a certifié que la déclaration préalable n° 09306411B0054 n'a fait l'objet d'aucun recours.

L'ensemble de ces pièces a été déposé au rang des minutes de Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, aux termes d'un acte reçu en date le 2 Août 2012 Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du 2 Août 2012, et publié au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 28 Août 2012 Volume 2012 P numéro 3417.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier doit comprendre dans son état futur d'achèvement :

1°) Un Bâtiment dit "**Bâtiment A**", en superstructure à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian accessible par la Rue Lavoisier, élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée ;

2°) Un Bâtiment dit "**Bâtiment B**", en superstructure accessible par la Rue Missak Manouchian, élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée ;

3°) Le Bâtiment A et B étant eux-mêmes élevés sur une construction en infrastructure dite pour la commodité de la désignation "**Bâtiment P**", comprenant deux niveaux de sous-sol dont l'accès unique se fait Rue Missak Manouchian par accès voiture, recouvert par une dalle aménagée, pour sa partie non construite en élévation en jardins privés ou communs ;

Bâtiment A à usage d'habitation d'une emprise au sol de 526 m², édifié en retrait des alignements des Rue Lavoisier et Missak Manouchian, élevé d'un rez-de-chaussée et quatre étages dont l'infrastructure est la suivante :

REZ-DE-CHAUSSEE

Accessible par la rue Lavoisier, Hall A avec bloc «boîtes aux lettres» local poussette et accès au Bâtiment P par escalier P1 sur la droite, dégagement commun dans lequel prend naissance l'ascenseur A et l'escalier A desservant les différents étages du Bâtiment ainsi que le Bâtiment P (ascenseur A),

à droite, Appartement divisé en entrée avec placard, dégagement desservant water-closets, chambre avec salle d'eau attenante, séjour avec coin cuisine,

dégagement desservant water-closets, salle de bains, deux chambres dont une avec placard,

. à gauche, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains,

. deuxième porte à gauche, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard et salle de bains wc,

. en face, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant deux chambres, salle de bains et water-closets,

. à droite porte gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant chambre, salle de bains et water-closets,

1^{er} ETAGE

. Accessible par l'escalier A prenant naissance au rez-de-chaussée ou par l'ascenseur A, dégagement commun desservant :

. à gauche, porte gauche, Appartement divisé en entrée, water-closets, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre et salle de bains à la suite,

. à gauche, Appartement divisé en entrée, séjour ayant accès à un balcon, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à gauche, porte droite, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à droite, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains,

. à droite, porte gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre avec placard et salle de bains wc,

. à droite, porte face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à droite, porte droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre et salle de bains wc,

2^e ETAGE

. Accessible par l'escalier A prenant naissance au rez-de-chaussée ou par l'ascenseur A, dégagement commun desservant :

. à gauche, porte gauche, Appartement divisé en entrée, water-closets, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre et salle de bains à la suite,

. à gauche, Appartement divisé en entrée, séjour ayant accès à un balcon, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à gauche, porte droite, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à droite, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains,

. à droite, porte gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre avec placard et salle de bains wc,

. à droite, porte face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à droite, porte droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre et salle de bains wc,

3^e ETAGE

Accessible par l'escalier A prenant naissance au rez-de-chaussée ou par l'ascenseur A, dégagement commun desservant :

- . à gauche, porte gauche, Appartement divisé en entrée, water-closets, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre et salle de bains à la suite,
- . à gauche, Appartement divisé en entrée, séjour ayant accès à un balcon, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à gauche, porte droite, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à droite, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains,
- . à droite, porte gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre avec placard et salle de bains wc,
- . à droite, porte face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à droite, porte droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre et salle de bains wc,

4^e ETAGE

Accessible par l'escalier A prenant naissance au rez-de-chaussée ou par l'ascenseur A, dégagement commun desservant :

- . à gauche, porte gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, water-closets, salle de bains, chambre, séjour ayant accès à une terrasse, cuisine à la suite,
- . à gauche, Appartement divisé en entrée, séjour ayant accès à un balcon, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à gauche, porte droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, chambre et salle de bains wc,
- . à droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour ayant accès à une terrasse, cuisine, chambre avec salle de bains wc attenante, dégagement avec placard desservant deux chambres avec placard, water-closets et salle de bains,
- . à droite porte face, Appartement divisé en entrée avec placard, water-closets, buanderie, séjour transversal ayant accès à deux terrasses, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, salle d'eau et salle de bains wc,

A ce Bâtiment divisé en soixante trente-et-un lots privatifs sont attribués 4.835/10.000^e des parties communes générales

Bâtiment B à usage d'habitation d'une emprise au sol de 556m², édifié en retrait de l'alignement de la rue Missak Manouchian, élevé d'un rez-de-chaussée et quatre étages dont l'infrastructure est la suivante :

REZ-DE-CHAUSSEE

Accessible par la rue Missak Manouchian et par un accès piétonnier, Hall B avec bloc «boîtes aux lettres» et local poussette et accès au Bâtiment P par escalier P2 sur la gauche, dégagement commun dans lequel prend naissance l'ascenseur B et l'escalier B desservant les différents étages du Bâtiment ainsi que le Bâtiment P (ascenseur B),

- . à gauche, porte gauche, Appartement divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine et, chambre à la suite,
- . à gauche, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

- . à gauche, porte droite, Studio divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle de bains wc,
- . en face, porte gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . en face, porte droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

1^{er} ETAGE

Accessible par l'escalier B prenant naissance au rez-de-chaussée ou par l'ascenseur B, dégagement commun desservant :

- . à gauche, porte gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à gauche, porte face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à gauche, porte droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant deux chambres dont une avec placard, water-closets et salle de bains,
- . en face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, salle d'eau wc et chambre,
- . à droite, porte gauche, Appartement divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, et chambre,
- . à droite, porte face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à droite, porte droite, Studio divisé en séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, lingerie avec placard et salle d'eau wc,

2^e ETAGE

Accessible par l'escalier B prenant naissance au rez-de-chaussée ou par l'ascenseur B, dégagement commun desservant :

- . à gauche, porte gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à gauche, porte face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à gauche, porte droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
- . à gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant deux chambres dont une avec placard, water-closets et salle de bains,
- . en face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, salle d'eau wc et chambre,
- . à droite, porte gauche, Appartement divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, et chambre,
- . à droite, porte face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à droite, porte droite, Studio divisé en séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, lingerie avec placard et salle d'eau wc,

3° ETAGE

Accessible par l'escalier B prenant naissance au rez-de-chaussée ou par l'ascenseur B, dégagement commun desservant :

. à gauche, porte face, Appartement divisé en séjour ayant accès à une terrasse, cuisine, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains, deux chambres dont une avec placard ayant accès à un balcon et suite parentale comprenant chambre, placard et salle d'eau wc,

. à gauche, porte droite, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. en face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, salle d'eau wc et chambre,

. à droite, porte gauche, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, salle d'eau wc et chambre,

. à droite, porte gauche, Appartement divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, et chambre,

. à droite, porte face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à droite, porte droite, Studio divisé en séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, lingerie avec placard et salle d'eau wc,

4° ETAGE

Accessible par l'escalier B prenant naissance au rez-de-chaussée ou par l'ascenseur B, dégagement commun desservant :

. à gauche, porte gauche, Appartement divisé en entrée avec placard, water-closets, cuisine, séjour ayant accès à une terrasse, dégagement avec placard desservant deux chambres et salle de bains wc, second dégagement avec placard desservant chambre et salle de bains,

. à gauche, Appartement divisé en entrée, bureau, séjour avec coin cuisine ayant accès à une terrasse, dégagement avec placards desservant water-closets, salle de bains et deux chambres,

. à droite, porte gauche, Appartement divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine ayant accès à une terrasse et chambre,

. à droite, porte face, Appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

. à droite, porte droite, Studio divisé en séjour avec coin cuisine ayant accès à un balcon, lingerie avec placard et salle d'eau wc,

A ce Bâtiment divisé en soixante trente-cinq lots privatifs sont attribués 4.479/10.000^e des parties communes générales

Bâtiment P d'une emprise de 1.567m² élevé sur deux niveaux en infrastructure à usage de stationnements automobile accessible par rampe d'accès sur la rue Missak Manouchian divisé en neuf caves soixante-quatorze places de stationnement automobile accessibles par aire de manœuvre, local poubelles A et B, cave commune, sas et dégagements, locaux comptages eau et général, espaces stationnement deux roues, dégagements et sas communs dans lesquels prennent naissance escaliers P1 et P2 et les ascenseurs A et B.

A ce Bâtiment divisé en soixante-quatorze lots privatifs sont attribués 686/10.000^e des parties communes générales

Espaces communs sur le surplus traités en accès piétons, rampe d'accès automobile, terrasses et jardinets en jouissance privative ou commune en périphérie des Bâtiments A et B.

PROPRIETAIRE

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

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci-joint et annexés après mention les plans suivants établis par le Cabinet MACKRE S.e.l.a.f.a. – Géomètres-Experts ayant son siège social à MONTREUIL (93100) 17 Boulevard Rouget de Lisle :

- un plan d'ensemble échelle 1/200èmes,

La requérante déclare que les plans à partir desquels a été dressé le présent état descriptif de division correspondent à ceux pour lesquels a été délivré le Permis de construire du 9 Août 2011 suivi des modificatifs en date des 3 Septembre 2012 et 15 Mai 2013, dont il est question ci-après.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** objet de la présente vente, il a été délivré à la Société **SCCV LES COTTAGES DE ROSNY** un permis de construire valant démolition délivré par le Maire de ROSNY SOUS BOIS le 9 Août 2011 sous le numéro PC 9306411B0043 pour la construction d'un immeuble de 66 logements.

Affichage du permis de construire

Ce permis a été régulièrement affiché sur le terrain de l'assiette foncière ainsi qu'il résulte de trois constats d'affichage établis par la SCP HERVE et MOREAU, Huissiers de Justice associés sis à MONTREUIL (93100) 6 Bis Rue Voltaire, les 22 Août 2011, 22 Septembre 2011, et le 21 Octobre 2011.

Permis de construire modificatif numéro 1

Sur l'assiette foncière de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** objet de la présente vente, il a été délivré à la Société **SCCV LES COTTAGES DE ROSNY** un permis de construire modificatif suivant arrêté de Monsieur le Maire de ROSNY SOUS BOIS le 3 Septembre 2012 sous le numéro PC9306411B0043M1 portant sur l'emplacement de la rampe d'accès au parking, le déplacement de l'aire de stockage des conteneurs à ordures, la modification de la volumétrie des sous-sols, la modification du nombre et de la répartition des logements.

Affichage du permis de construire modificatif numéro 1

Ce permis de construire modificatif a été régulièrement affiché sur le terrain de l'assiette foncière ainsi qu'il résulte de trois constats d'affichage établis par la SELARL Laurent DUBOIS et Fleur FONTAINE, Huissiers de Justice associés sis à VILLEPINTE Cédex (93423) 23 Avenue Paul Vaillant Couturier, les 13 Septembre 2012, 12 Octobre 2012 et 13 Novembre 2012,

Permis de construire modificatif numéro 2

Sur l'assiette foncière de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet de la présente vente, il a été délivré à la Société **SCCV LES COTTAGES DE ROSNY** un permis de construire modificatif suivant arrêté de Monsieur le Maire de ROSNY SOUS BOIS le 15 Mai 2013 sous le numéro PC9306411B0043M2 portant sur la modification des deux niveaux de sous-sol.

Affichage du permis de construire modificatif numéro 2

Ce permis a été régulièrement affiché sur le terrain de l'assiette foncière ainsi qu'il résulte de trois constats d'affichage établis par la SELARL Laurent DUBOIS et Fleur FONTAINE, Huissiers de Justice associés sis à VILLEPINTE Cédex (93423) 23 Avenue Paul Vaillant Couturier, les 6 Juin 2013, 8 Juillet 2013, et 8 Août 2013,

Recours et retrait

Ledit permis a fait l'objet d'un recours gracieux en date du établi par

Les causes ne paraissant pas suffisantes pour remettre en cause ledit permis, ce recours a été rejeté ainsi qu'il résulte d'une lettre délivrée par Monsieur le Maire de ROSNY SOUS BOIS en date du

Monsieur et Madame ANTIQUARIO ont saisi le Tribunal administratif en date du 20 Décembre 2011.

Par jugement n° 1111399 en date du 29 Novembre 2012, le tribunal administratif a rejeté la requête de Monsieur et Madame ANTIQUARIO.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été fait appel à cette décision.

Le permis de construire et ses modificatifs numéros 09306411B0043 M01 et M02 n'ont fait l'objet d'aucun recours ni retrait dans les délais légaux, ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours délivré par la Mairie de ROSNY SOUS BOIS, en date du 26 Janvier 2015.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont demeurés annexés.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Carnet d'entretien

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Etat parasitaire

Le requérant déclare :

- qu'à sa connaissance l'**IMMEUBLE** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date du _____ fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels, savoir :

- * Approuvé le 18 Avril 1995 : mouvements de terrain liés aux anciennes carrières
- * Prescrit en date du 23 juillet 2001 Mouvement de terrain dus au retrait-gonflement des argiles

Les risques pris en compte sont : Mouvement de terrain.

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de type Installation de Stockage des Déchets Inertes (par abréviation ISDI), ou moins contraignante (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (par abréviation ISDND), ou Installation de Stockage des Déchets Dangereux (par abréviation ISDD) ou Biocentre).

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou

dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

ETUDE DE SOLS - POLLUTIONS

Dans le cadre de la construction de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, la Société **CONSTRUCTION VERRECCHIA** a fait établir un diagnostic initial de pollution du sous-sol, établie par la Société TESORA ayant son siège à PARIS 1^{er} (75001) 39 Rue des Bourdonnais, en date du 19 Juin 2013,

Les conclusions de ce rapport sont ci-après partiellement rapportées :

« 9 – Conclusions

« Dans le cadre de la construction de logements collectifs, la Société VERRECCHIA PROMOTION a missionné TESORA pour la réalisation d'un diagnostic initial de pollution du sous-sol.

« Le site objet de l'étude se trouve entre la Rue du Général Leclerc et la Rue Lavoisier à Rosny Sous Bois (93) et fait une superficie d'environ 5.500 m².

« Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de bâtiments de type R+4 qui pourraient comporter un à deux niveaux de sous-sol. Le terrassement des terres superficielles sera donc nécessaires pour la réalisation du ou des niveaux de sous-sol.

« Actuellement, le site comprend des pavillons avec espaces verts et des jardins potagers. Par le passé, une pépinière exerçait son activité sur une partie du site.

« La visite du site, réalisée le 1^{er} Avril 2011, a mis en évidence la présence de deux cuves à fuel, utilisées pour le chauffage des pavillons, sur une partie du site. Aucune activité potentiellement polluante n'a été identifiée.

« L'étude historique a mis en évidence que l'aménagement du site a débuté progressivement après 1926. Avant cette date, le site était occupé par des champs agricoles. L'étude historique a mis également en évidence que le site n'est pas référencé dans les bases de données BASIAS et BASOL et n'est pas répertorié comme Installation classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

« L'étude documentaire a mis en évidence la présence d'une nappe vers 3 – 6 m de profondeur, dans la formation des alluvions et la présence d'un cours d'eau vers 1,9 km au sud-est du site. Au vu de l'absence d'horizon géologique sus-jacent imperméable, cette nappe est vulnérable à une éventuelle pollution de surface provenant du site.

« Aucun captage d'eau potable ou d'eau industrielle, ni périmètre de protection de captage n'est présent sur la Commune de Rosny-Sous-Bois.

« A l'issue de l'étude historique et documentaire, des investigations sur les sols ont été réalisées afin de caractériser les terres présentes sur site.

« Ces investigations ont consisté en la réalisation de onze sondages à la pelle mécanique, deux sondages à la tarière mécanique et 1 sondage à la tarière manuelle entre 1 et 6 m de profondeur, pour le prélèvement et l'analyse d'échantillons de sol.

« Sous un recouvrement de terre végétale ou de dalle béton, le terrain naturel est directement observé excepté au droit des sondages F5, F8 F9 et F11 où des remblais ont été observés. Ces remblais d'une épaisseur de 0,4 à 0,7 m sont sableux à limoneux marron foncé.

« Le terrain naturel sous-jacent, constitué de limons sableux à argileux marron, de sable plus ou moins argileux avec graviers marron, correspond à la formation des alluvions.

« Aucun indice organoleptique (odeur, couleur, aspect) de pollution n'a été identifié lors des investigations.

« De plus, les résultats d'analyses ont mis en évidence une absence de contamination des terres présentes sur site avec des concentrations non significatives, inférieures aux limites de quantification du laboratoire ou aux valeurs seuils de l'arrêté du 28 Octobre 2010 fixant la liste des déchets admissibles en Installation de Stockage de Déchets inertes (ISDI – nommée décharge de classe 3).

« Par conséquent, les sols à évacuer dans le cadre du projet sont inertes et pourront être évacués en ISDI, aucune recommandation n'est émise. »

Ledit rapport est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du .

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

L'ensemble immobilier objet des présentes appartient à la société **SCCV LES COTTAGES DE ROSNY**, savoir :

I – Les constructions pour les faire édifier sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvriers,

II - Le terrain, savoir :

1°/ En ce qui concerne la parcelle cadastrée BL numéro 203 :

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section BL numéro 203 provient de la division de la parcelle cadastrée section BL numéro 189, laquelle parcelle provient de la réunion des parcelles cadastrées section BL numéros 79 et 80.

Pour l'avoir acquise de :

La Société dénommée COVEGIM, Société en nom collectif, au capital de 1.000,00 € dont le siège est à ROSNY SOUS BOIS (93110) 38 Bis Avenue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 509451118 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Suivant acte reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'état civil d'usage.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5^{ème}.

2°/ En ce qui concerne les parcelles cadastrées section BL numéros 205 et 207 :

Il est ici précisé que la parcelle BL 205 provient de la division de la parcelle cadastré section BL numéro 105, et que la parcelle cadastrée section BL numéro provient de la division de la parcelle cadastrée section BL numéro 108, comme indiqué au paragraphe désignation ci-dessus.

Pour les avoir acquises, de :

Monsieur Serge Henri Michel HECKLI, Cadre Technique à RFO, demeurant à ROSNY SOUS BOIS (93110) 32 Rue Lavoisier.
Né à ROSNY SOUS BOIS (93110) le 21 Avril 1951.
Célibataire.
De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du 6 Juillet 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'état civil d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5^{ème}, le 18 Août 2011, volume 2011P, numéro 3446.

ORIGINE ANTERIEURE

1°/ En ce qui concerne la parcelle cadastrée section BL numéro 79 :

Du chef de la SNC COVEGIM

L'immeuble appartient à la SNC COVEGIM par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Monsieur Georges Jacques LIENHARDT, Géologue Retraité, demeurant à ROSNY SOUS BOIS (93110) 1771 Rue de la Source.
Né à STRASBOURG (67000) le 21 Décembre 1930.
Veuf de Madame Marie-Jeanne Germaine PERRENOUD et non remarié.

Mademoiselle Christiane Elisabeth LIENHARDT, retraitée, demeurant à OLIVET (45160) 2107 Rue de la Source Bâtiment La Bruyère.
Née à STRASBOURG (67000) le 30 Avril 1933.
Célibataire.

Suivant acte reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du 23 Décembre 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte tant deniers personnels de l'acquéreur que des deniers provenant d'une ouverture de crédit consenti par la Banque CIC Est.

Audit acte, les parties ont fait différentes déclarations desquelles il résulte que leur capacité civile était pleine et entière.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC, le 11 Février 2010, volume 2010P, numéro 485.

Du chef des Consorts LIENHARDT

L'immeuble objet des présentes appartient aux Consorts LIENHARDT pour leur avoir été attribué chacun pour moitié indivise, aux termes d'un acte reçu par Maître SCHAFFNER, Notaire à FONTENAY-TRESIGNY, le 29 Novembre 1997, contenant entre eux et Monsieur Jean Ernest LIENHARDT, époux en deuxièmes noces de Madame Thérèse MARLHANT, demeurant à OBRECHIES (59680) 192 Rue du Fayt, leur frère,

Le partage des biens dépendant des successions réunies et confondues de Monsieur Jean Michel LIENHARDT, et Madame Berthe Elise NORTH, son épouse, leur père et mère, décédés, savoir :

- Monsieur à FELLERIES (59740) le 26 Avril 1942,
- Madame à OLIVET (45160) le 20 Février 1997.

Dont ils étaient seuls héritiers, ainsi que le constatent, savoir :

- un procès verbal d'intitulé d'inventaire dressé par Maître BETTREMIEUX, Notaire à FOURMIES, le 4 Décembre 1942, après le décès de Monsieur LIENHARDT, clôturé suivant acte reçu par ledit Maître BETTREMIEUX, le 12 Janvier 1943,
- un acte de notoriété dressé par Maître SCHAFFNER, Notaire à FONTENAY TRESIGNY, le 29 Novembre 1997, après le décès de Madame NORTH veuve LIENHARDT,

Ce partage a eu lieu sans soulte.

Audit acte, la valeur de l'immeuble objet des présentes a été portée à HUIT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (850.000,00 FRF).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC, le 14 Janvier 1998, volume 1998P, numéro 124.

Ledit immeuble appartenait aux Consorts LIENHARDT par suite des faits et actes suivants, savoir :

I – ACQUISITION par la Communauté LIENHARDT/NORTH

Originellement, ledit immeuble appartenait à Monsieur et Madame LIENHARDT/NORTH, sus-nommé, et dépendait de la communauté ayant existé entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite conjointement, de :

Monsieur Georges Paul URBAN et Madame Louise LIENHARDT, demeurant à SCHILTIGHEIM (67),

Suivant acte reçu par Maître BURGRAFF, Notaire à SOULTZ SOUS FORET (67) les 27 Septembre et 13 Octobre 1933.

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte a été transcrite au 8^{ème} Bureau des Hypothèques de la Seine, le 24 Octobre 1934, volume 3159, numéro 2140.

II – Décès de Monsieur Jean LIENHARDT

Monsieur Jean Michel Guillaume LIENHARDT, en son vivant, Docteur en Médecine, demeurant à FELLERIES (59) époux de Madame Berthe Elise NORTH, Né à BISCHHEIM (67) le 20 Septembre 1893.
Est décédé à FELLERIES (59) le 26 Avril 1942.

Laissant pour recueillir sa succession :

- Madame Berthe Elise NORTH, son conjoint survivant, ci-après plus amplement nommée, décédée depuis.

Avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître KLUMPP, Notaire à OBERSCHAEFFOLSHEIM (67) le 28 Octobre 1926, préalable à leur union célébrée à la Mairie de WOLFISCHEIM (67) le 30 Octobre 1926.

- et ses trois enfants, savoir :

. Monsieur Jean Ernest LIENHARDT, sus-nommé, vendeur aux présentes,
 . Monsieur Georges Jacques LIENHARDT, ci-dessus plus amplement nommé,
 . Mademoiselle Christiane Elisabeth LIENHARDT, venderesse aux présentes.

HERITIERS conjointement pour le tout ou divisément chacun pour 1/3 sauf les droits revenant au conjoint survivant.

INVENTAIRE après le décès de Monsieur LIENHARDT a été dressé suivant procès verbal d'intitulé dressé par Maître BETTREMIEUX, Notaire à FOURMIES (59) le 4 Décembre 1942, clôturé suivant acte reçu par ledit Maître BETTREMIEUX, le 12 Janvier 1943.

La transmission par décès des biens et droits réels immobiliers dépendant de la succession dont il s'agit n'a pas fait l'objet d'une attestation de propriété, le décès étant antérieure à 1956.

III – Décès de Madame Veuve LIENHART

Madame Berthe Elise NORTH, en son vivant, retraitée, demeurant à OLIVET (45) 2107 Rue de la Source – "La Fresnaie", veuve de Monsieur Jean Michel Guillaume LIENHARDT.

Né à NIEDERSOULTZBACH (67) le 1^{er} Mars 1899.
 Est décédée à OLIVET (45) le 20 Février 1997.

Laissant pour recueillir sa succession :

SES TROIS ENFANTS :

. Monsieur Jean Ernest LIENHARDT, sus-nommé, vendeur aux présentes,
 . Monsieur Georges Jacques LIENHARDT, ci-dessus plus amplement nommé,
 . Mademoiselle Christiane Elisabeth LIENHARDT, venderesse aux présentes.
 Issus de son union avec son conjoint prédécédé.
 Héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution a été dressé par Maître SCHAFFER, Notaire à FONTENAY TRESIGNY, le 29 Novembre 1997.

La transmission par décès des biens et droits réels immobiliers dépendant de la succession dont il s'agit n'a pas fait l'objet d'une attestation de propriété, le partage ayant été dressé dans les 10 mois du décès.

Acquisition des Consorts LIENHARDT, suivant acte reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du 23 Décembre 2009, et dont une copie authentique a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 11 Février 2010, volume 2010P, numéro 485.

2°/ En ce qui concerne la parcelle cadastrée section BL numéro 80 :

Du chef de la SNC COVEGIM

L'immeuble appartient à la SNC COVEGIM, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Monsieur Jean-Claude Mary GASSE, retraité, et Madame Annie Josette Andrée BARRUET, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à ROSNY SOUS BOIS (93110) 36 Rue Lavoisier.

Nés savoir :

Monsieur GASSE à NOGENT-LE-ROTROU (28400) le 7 Avril 1950.

Madame BARRUET à PARIS 14^{ème} (75014) le 21 Août 1952.

Suivant acte reçu par Maître BRODIN, Notaire soussigné, en date du 4 Mars 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (395.000,00 Euros) payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'état civil d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC, le 31 Mars 2009, volume 2009P, numéro 789.

Du chef de Monsieur et Madame GASSE

L'immeuble objet des présentes appartient à Monsieur et Madame GASSE, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite conjointement au cours et pour le compte de la communauté existant entre eux, de :

Monsieur Roger Charles Edouard LEBON, retraité, et Madame Suzanne BRISSAUD, Retraitée, son épouse, demeurant ensemble à ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) 36 Rue Lavoisier,

Nés, savoir :

. Monsieur LEBON à PARIS 10^{ème} (75010) le 26 Février 1931,

. Madame BRISSAUD à PARIS 4^{ème} (75004) le 13 Janvier 1953.

Suivant acte reçu par Maître DUBREUIL, Notaire à NOISY LE Sec, le 28 mars 1994.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte tant des deniers provenant d'un prêt relais, que des deniers provenant d'un prêt consenti par la BANQUE SOAL IMMOBILIER.

Lesquels prêts sont à ce jour intégralement remboursés.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de NOISY LE SEC, le 13 Avril 1994, volume 1994P, numéro 901.

Du chef de Monsieur et Madame LEBON

Ledit bien immobilier appartenait à Monsieur et Madame LEBON, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite conjointement avant leur mariage, de :

Monsieur Robert Charles Paul MOISSON, comptable, époux de Madame Marie-France Huguette Solange ROCHE, demeurant à ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) 22 Rue des Polyanthas.

Né à SAINT ANDRE FARIVILLERS (Oise) le 17 Mai 1944.

Suivant acte reçu par Maître BLANCKAERT, Notaire à NEUILLY SUR MARNE (Seine Saint Denis) le 29 Janvier 1982.

Ladite vente a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (380.000,00 Francs), s'appliquant savoir :

- à la partie ancienne à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE FRANCS (285.000,00 FRF),

- à la partie neuve à concurrence de QUATRE VINGT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (80.750,00 Euros) Hors taxes, auquel il y a lieu d'ajouter la taxe à la valeur ajoutée s'élevant à la somme de QUATORZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (14.250,00 Euros),

Lequel prix payé comptant et quittancé audit acte tant des deniers personnels de l'acquéreur que des deniers provenant d'un prêt consenti par la BNP venant à expiration le 1^{er} Décembre 1988.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 8 Mars 1982, volume 2194, numéro 7.

Du chef de Monsieur MOISSON

Le bien immobilier objet des présentes appartenait à Monsieur MOISSON en propre pour l'avoir acquis avant son mariage et après son divorce, savoir :

- une partie des constructions :

Pour les avoir faites édifier suivant permis de construire en date du 21 Mars 1978, achevées le 17 Octobre 1981, ainsi qu'il résulte d'un certificat de conformité dressé par la Direction Départementale de l'Equipement le 16 Novembre 1981.

- le terrain et partie des constructions :

Pour les avoir acquis, de :

Monsieur Simao PIRES DIS SANTOS et Madame Lucilia DA COSTA, son épouse, demeurant ensemble à NEUILLY PLAISANCE (Seine Saint Denis) 4 Villa Puteaux.

Nés, savoir :

. Monsieur PIRES DIS SANTOS à PENALOBO (Portugal) le 4 Décembre 1943,

. Madame DA COSTA à GUARDA (Portugal) le 31 Août 1966.

- Monsieur Mimoso DIS SANTOS PIRES, et Madame Maria ANTUNES DO CARMO, son épouse, demeurant ensemble à NOISY LE GRAND (Seine Saint Denis) 19 Rue Carnot.

Nés, savoir :

. Monsieur DIS SANTOS PIRES à SABUGAL (Portugal) le 23 Mars 1935;

. Madame ANTUNES DO CARMO à PENALOBO (Portugal) le 15 Octobre 1956.

Suivant acte reçu par Maître CHASSAGNE, Notaire à NEUILLY SUR MARNE (Seine Saint Denis) le 3 Août 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (150.000,00 FRF) payé comptant et quittancé audit acte tant des deniers personnels que des deniers provenant d'un prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE DE PARIS.

Lequel prêt est remboursé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 15 Septembre 1977, volume 1413, numéro 17.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'état civil d'usage.

3°/ En ce qui concerne les parcelles cadastrées section BL numéros 105 et 108 :

Du chef de Monsieur HECKLI

L'immeuble objet des présentes appartient à Monsieur Serge HECKLI par suite des faits et actes suivants, savoir :

1°) Le terrain

a) Par suite de l'acquisition qu'il en a faite à concurrence de moitié indivise en pleine propriété, de :

Madame Denise Henriette HECKLI, sans profession, demeurant à ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) 37 Avenue du Général de Gaulle,
Veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Marcel Léon Ernest DELIENCOURT,
Née à ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) le 2 Mai 1926,

Madame Simone Marcelle Louise HECKLI, sans profession, demeurant à ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) 37 Avenue du Général de Gaulle,
Veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Claude DIOUX,
Née à PARIS 10^{ème} arrondissement (75010) le 26 Janvier 1928.

Suivant acte reçu par Maître THOUVENOT, Notaire à FONTENAY SOUS BOIS (Val de Marne) le 26 Décembre 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE MILLE FRANCS (50.000,00 FRF) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 28 Janvier 1980, volume 1802, numéro 6.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'état civil d'usage.

b) pour l'autre moitié indivise pour lui avoir été attribué en pleine propriété, aux termes d'un acte de donation, par :

Monsieur Michel Louis Gustave HECKLI, employé de commerce, demeurant à ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) 6 Rue Saint Denis, époux de Madame Jeannine TOURNAY,
De nationalité Française,
Né à ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) le 25 Mai 1929.

Suivant acte reçu par Maître Jacques THOUVENOT, Notaire sus-nommé, en date du 15 Janvier 1980.

Cette donation a eu lieu selon les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière,
Et notamment sous réserve du droit de retour et interdiction d'alinéer et d'hypothéquer.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 25 Février 1980, volume 1820, numéro 12.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'état civil d'usage.

2°) Et les Constructions pour les avoir faites édifier sans conférer de privilège d'architecte, de constructeurs ou autres, par le VENDEUR, suivant permis de construire délivré par la Mairie de ROSNY SOUS BOIS, le 19 Mars 1980,

La déclaration d'achèvement de travaux a été effectuée le 3 Décembre 1980.

Et le certificat de conformité a été délivré le 24 Juin 1981.

SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du 2 Août 2012, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5^{ème}, le 28 Août 2012, volume 2012P, numéro 3417, il a été stipulé ce qui suit partiellement rapporté :

« Paragraphe V - Constitution de servitude de cour commune sur le lot numéro UN (fonds servant) au profit du lot numéro DEUX (fonds dominant) »

« Fonds servant »

« Commune : **ROSNY SOUS BOIS (93110) LOT NUMERO UN**

« Désignation cadastrale :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	203	34 Rue Lavoisier	00 ha 13 a 66 ca
	BL	205	34 Rue Lavoisier	00 ha 04 a 31 ca
	BL	207	32 Rue Lavoisier	00 ha 03 a 44 ca

Total surface : 00 ha 20 a 59 ca

« Fonds dominant :

« Commune : **ROSNY SOUS BOIS (93110) LOT NUMERO DEUX**

« Désignation cadastrale :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	193	192 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 63 ca
	BL	191	Rue du Général Leclerc	00 ha 10 a 05 ca
	BL	195	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 01 a 99 ca
	BL	197	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 00 ca
	BL	199	Rue du Général Leclerc	00 ha 06 a 34 ca
	BL	204	34 Rue Lavoisier	00 ha 04 a 31 ca
	BL	206	32 Rue Lavoisier	00 ha 01 a 49 ca
	BL	208	32 Rue Lavoisier	00 ha 01 a 50 ca
	BL	209	Rue du Général Leclerc	00 ha 00 a 21 ca

Total surface : 00 ha 30 a 52 ca

« Il est constitué sur le fonds servant au profit du fonds dominant une servitude dite de cour commune.

« L'assiette de cette servitude consistera uniquement en une bande de terrain contiguë et parallèle au lot numéro deux de forme régulière et rectangulaire d'une

surface de 233 m² figurant sous teinte rayée rouge, délimité par les lettres a, b, c et d, au plan de servitude demeuré annexé aux présentes après mention.

« Cette servitude de cour commune ainsi créée sur la partie de terrain ci-dessus délimitée, a pour conséquence d'interdire sur l'ensemble de l'assiette de cette servitude, toutes constructions quelconques en élévation par le propriétaire des parcelles concernées, ou par ses futurs ayants droit.

« Cette prohibition à titre de servitude perpétuelle, constitue la seule restriction qu'aura à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs de l'emplacement de cette cour commune. En conséquence ces derniers conservent, pour le cas où ils construiraient sur le surplus du terrain, la faculté d'utiliser l'assiette de cette cour commune pour toute autre destination que celle prohibée, et notamment d'y implanter des constructions annexes en sous-sol comme des garages ou des remises et celliers.

« Cette servitude est consentie à titre gratuit, réel et perpétuel. »

« Paragraphe VI - Constitution de servitude de cour commune sur le lot numéro DEUX (fonds servant) au profit du lot numéro UN (fonds dominant) »

« Fonds servant :

« Commune : ROSNY SOUS BOIS (93110) **LOT NUMERO DEUX pour partie**

« Désignation cadastrale :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	204	34 Rue Lavoisier	00 ha 04 a 31 ca
	BL	206	32 Rue Lavoisier	00 ha 01 a 49 ca
	BL	208	32 Rue Lavoisier	00 ha 01 a 50 ca

Total surface : 00 ha 07 a 30 ca.

« Fonds dominant ;

« Commune : **ROSNY SOUS BOIS (93110) LOT NUMERO UN**

« Désignation cadastrale :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	203	34 Rue Lavoisier	00 ha 13 a 66 ca
	BL	205	34 Rue Lavoisier	00 ha 04 a 31 ca
	BL	207	32 Rue Lavoisier	00 ha 03 a 44 ca

Total surface : 00 ha 20 a 59 ca

« Il est constitué sur le fonds servant au profit du fonds dominant une servitude dite de cour commune.

« L'assiette de cette servitude consistera uniquement en une bande de terrain contiguë et parallèle au lot numéro UN forme régulière et rectangulaire d'une surface de 233 m² figurant sous teinte rayée rouge, délimité par les lettres b, c, e, f, au plan de servitude demeuré annexé aux présentes après mention.

« Cette servitude de cour commune ainsi créée sur la partie de terrain ci-dessus délimitée, a pour conséquence d'interdire sur l'ensemble de l'assiette de cette servitude, toutes constructions quelconques en élévation par le propriétaire des parcelles concernées, ou par ses futurs ayants droit.

« Cette prohibition à titre de servitude perpétuelle, constitue la seule restriction qu'aura à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs de l'emplacement de cette cour commune. En conséquence ces derniers conservent, pour le cas où ils construiraient sur le surplus du terrain, la faculté d'utiliser l'assiette de cette cour commune pour toute autre destination que celle prohibée, et notamment d'y implanter des constructions annexes en sous-sol comme des garages ou des remises et celliers.

« Cette servitude est consentie à titre gratuit, réel et perpétuel. »

Création de servitudes :

Le REQUERANT précise qu'il devra être régularisé un acte comprenant la création de deux servitudes de passage distincte, au profit des parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101P, 200 et 210, savoir :

1°/ l'une piétonnière sur le flanc droit de l'ensemble immobilier dont l'assiette de 97 m² environ est figurée sur le plan d'ensemble établi par le Cabinet MACKRE, Géomètre Expert à MONTREUIL (93100) 17 Boulevard Rouget de Lisle, sous teinte jaune quadrillé rouge demeuré annexé aux présentes après mention, au profit des parcelles BL numéros 91, 101p, 200 et 210.

Fonds dominant : Parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210,

Fonds servant : Parcelles cadastrées section BL numéros 203, 205 et 207, objet des présentes.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage piétons et vélos en tout temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'assiette de servitude s'appliquera sur une partie de la parcelle lui appartenant constituera une bande de terrain en limite séparative de forme rectangulaire et irrégulière d'une superficie de 97 m² environ, figurant sous teinte rouge rayée rouge, délimitée par les lettres e, f, g, h, i, j, c, k, l, m, au profit des parcelles cadastrées section BL numéro 91, 200 et 210.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement utilisable en tout temps. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sauf la détérioration provenant du fait du fonds dominant.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

2°/ l'autre pour engin motorisé ou deux roues sur la rampe et l'aire de manœuvre figuré sur le plan d'ensemble sous teinte jaune rayé rouge établi par le Cabinet MACKRE, Géomètre Expert à MONTREUIL (93100) 17 Boulevard Rouget de Lisle, demeuré annexé aux présentes après mention, au profit des parcelles BL numéros 91, 101p, 200 et 210.

Fonds dominant : Parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210,

Fonds servant : Parcelles cadastrées section BL numéros 203, 205 et 207, objet des présentes.

Assiette de la servitude :

L'assiette de cette servitude est constituée pour partie des parcelles cadastrées section BL numéros 203, 205 et 207 au profit des parcelles cadastrées

section BL numéros 91, 101p, 200 et 210, sur la rampe prenant accès par la Rue Missak Manouchian et se prolongeant jusqu'au deuxième sous-sol du bâtiment P, et sur les voies de circulations situées au premier et deuxième sous-sol dudit bâtiment permettant l'accès aux premier et deuxième sous-sol du bâtiment à édifier sur les parcelles cadastrées section BL numéro 91, 101p, 200 et 210.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage sur la rampe et les voies d'accès d'assiette, en tous temps et heures et avec tous véhicules automobiles ou "deux roues". Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Cette servitude est destinée à permettre l'accès des véhicules au niveau de stationnement situé en premier et deuxième sous-sol du bâtiment à édifier sur les parcelles cadastrées section BL numéros 101p, 91, 200, et 210, et leur sortie.

Le passage devra toujours être libre à toute heure du jour et de la nuit, aucune marchandise ni aucun matériel ne devront y être entreposés même à titre précaire, et aucun véhicule ne devra y stationner.

Cette servitude prendra effet au jour de l'achèvement du bâtiment à édifier sur les parcelles cadastrées section BL numéros 101p1, 91, 200 et 210.

Dès lors que le parc de stationnement sera utilisable par la construction à réaliser sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210, la répartition des charges d'entretien, de ravalement et de reconstruction de l'aire de manœuvre, de la rampe, et des éléments accessoires, porte d'accès et sa motorisation sécurisée, éclairage, etc... sans que cette liste soit limitative, s'effectuera de la manière suivante :

. $74/(74 + X)$ places de stationnement) à la charge de la présente copropriété, X étant le nombre de stationnement accessibles par la rampe prenant naissance dans la Rue Missak Manouchian pour la copropriété établie sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210,

. $X/(74+X)$ à la charge de de la copropriété qui sera construite sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210, X étant le nombre de stationnement figurant à l'état descriptif de division à établir sur les parcelles cadastrées section BL numéros 91, 101p, 200 et 210.

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

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

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sera divisé en DEUX (2) bâtiments eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments forment un **OUVRAGE UNIQUE**.

Les bâtiments sont identifiés de la manière suivante :

1°) Un bâtiment dit "**Bâtiment A**" en superstructure à l'angle des Rues Lavoisier et Missak Manouchian accessible par la Rue Lavoisier, élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée,

2°) un Bâtiment dit "**Bâtiment B**", en surperstructure accessible par la Rue Missak Manouchian, élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée ;

3°) les bâtiments A et B étant eux-mêmes élevés sur une construction en infrastructure dite pour la commodité de la désignation "**Bâtiment P**" comprenant deux niveaux de sous-sol dont l'accès unique se fait Rue Missak Manouchian par accès voiture, recouvert par une dalle aménagée pour sa partie non construite en élévation en jardins privés ou communs.

Chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des

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

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comprend **CENT QUARANTE HUIT (148)** lots privatifs.

Les lots sont numérotés de **UN (1) à CENT QUARANTE HUIT (148)** ;

La désignation comprend l'indication des parties privatives faisant l'objet d'un droit exclusif de propriété ou d'usage, la quote-part exprimée en dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, la quote-part de Bâtiment et des quotes-parts de charges particulières.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

Lot numéro UN (un) (UN (1)) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au rez-de-chaussée à droite, un appartement divisé en entrée avec placard, dégagement desservant water-closets, chambre avec salle d'eau attenante, séjour avec coin cuisine,

Terrasses et jardinet sur la rue Lavoisier, jardinet en cœur d'îlot.

Avec les trois cent treize /dix millièmes (313 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au rez-de chaussée à gauche, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains,

Terrasse et jardinet à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.

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

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au rez-de-chaussée, 2ème porte à gauche, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard et salle de bains wc,

Terrasse et jardinet sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au rez-de-chaussée, en face, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant deux chambres, salle de bains et water-closets,

Terrasse et jardinet sur la rue Missak Manouchian.

Avec les cent cinquante-deux /dix millièmes (152 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au rez-de-chaussée, à droite porte gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant chambre, salle de bains et water-closets,

Terrasse et jardinet en cœur d'îlot.

Avec les cent quarante-quatre /dix millièmes (144 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 1er étage à gauche, porte gauche, un appartement divisé en entrée, water-closets, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains à la suite,
Balcon en cœur d'îlot.

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

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 1er étage à gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour ayant accès à un balcon, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Lavoisier.

Avec les cent cinquante-neuf /dix millièmes (159 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 1er étage à gauche, porte droite, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Lavoisier.

Avec les cent soixante et onze /dix millièmes (171 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 1er étage à droite, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains,
Balcon à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.

Avec les cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (196 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 1er étage à droite, porte gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard et salle de bains wc,
Balcon sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 1er étage à droite, porte en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 1er étage à droite, porte droite, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains wc,

Balcon sur la rue Missak Manouchian.

Avec les cent deux /dix millièmes (102 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 2ème étage à gauche, porte gauche, un appartement divisé en entrée, water-closets, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains à la suite,

Balcon en cœur d'îlot.

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

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 2ème étage à gauche, un appartement divisé en entrée, séjour, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

Balcon sur la rue Lavoisier.

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

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 2ème étage à gauche, porte droite, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

Balcon sur la rue Lavoisier.

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

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 2ème étage à droite, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains,

Balcon à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.

Avec les deux cent douze /dix millièmes (212 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 2ème étage à droite, porte gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard et salle de bains wc,

Balcon sur la rue Missak Manouchian.

Avec les cent deux /dix millièmes (102 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 2ème étage à droite, porte en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 2ème étage à droite, porte droite, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains wc,
Balcon sur la rue Missak Manouchian.

Avec les cent neuf /dix millièmes (109 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 3ème étage à gauche, porte gauche, un appartement divisé en entrée, water-closets, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains à la suite,
Balcon en cœur d'ilot.

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

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 3ème étage à gauche, un appartement divisé en entrée, séjour, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Lavoisier.

Avec les cent soixante-douze /dix millièmes (172 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 3ème étage à gauche, porte droite, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Lavoisier.

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

Lot numéro vingt-trois (23) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 3ème étage à droite, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains,
Balcon à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.

Avec les deux cent seize /dix millièmes (216 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 3ème étage à droite, porte gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard et salle de bains wc,
Balcon sur la rue Missak Manouchian.

Avec les cent quatre /dix millièmes (104 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 3ème étage à droite, porte en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro vingt-six (26) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 3ème étage à droite, porte droite, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains wc,
Balcon sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro vingt-sept (27) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 4ème étage à gauche, porte gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, water-closets, salle de bains, chambre, séjour, cuisine à la suite,
Terrasse en cœur d'ilot.

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

Lot numéro vingt-huit (28) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 4ème étage à gauche, un appartement divisé en entrée, séjour, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Lavoisier.

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

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 4ème étage à gauche, porte droite, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains wc,
Balcon sur la rue Lavoisier.

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

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 4ème étage à droite, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre avec salle de bains wc attenante, dégagement avec placard desservant deux chambres avec placard, water-closets et salle de bains,

Terrasse à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.

Avec les deux cent trente-cinq /dix millièmes (235 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 4ème étage à droite, porte en face, un appartement divisé en entrée avec placard, water-closets, buanderie, séjour transversal, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, salle d'eau et salle de bains wc,

Terrasses sur la rue Missak Manouchian et en cœur d'ilot.

Avec les deux cent soixante /dix millièmes (260 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au rez-de-chaussée à gauche, porte gauche, un appartement divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine et, chambre à la suite,

Terrasse et jardinet sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro trente-trois (33) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au rez-de-chaussée à gauche, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

Terrasse en cœur d'ilot et jardinet sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro trente-quatre (34) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au rez-de-chaussée à gauche, porte droite, un studio divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle de bains wc, Terrasse en cœur d'ilot.

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

Lot numéro trente-cinq (35) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au rez-de-chaussée en face, porte gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement

avec placard desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Terrasse et jardinet en cœur d'îlot.

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

Lot numéro trente-six (36) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au rez-de-chaussée en face, porte droite, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Terrasse et jardinet sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro trente-sept (37) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au rez-de-chaussée à droite, un appartement dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Terrasse et jardinet sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro trente-huit (38) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 1er étage à gauche, porte gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon en cœur d'îlot.

Avec les cent trente-cinq /dix millièmes (135 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 1er étage à gauche, porte en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Missak Manouchian.

Avec les cent quarante-huit /dix millièmes (148 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 1er étage à gauche, porte droite, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro quarante et un (41) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 1er étage à gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant deux chambres dont une avec placard, water-closets et salle de bains,
Balcon sur la rue Missak Manouchian et sur la venelle piétonne.

Avec les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 1er étage en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre,
Balcon sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro quarante-trois (43) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 1er étage à droite, porte gauche, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre,
Balcon sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 1er étage à droite, porte en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon en cœur d'îlot.

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

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 1er étage à droite, porte droite, un studio divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle d'eau wc,
Balcon en cœur d'îlot.

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

Lot numéro quarante-six (46) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 2ème étage à gauche, porte gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,
Balcon en cœur d'îlot.

Avec les cent quarante-cinq /dix millièmes (145 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 2ème étage à gauche, porte en face, Un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.

Avec les cent cinquante-neuf /dix millièmes (159 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 2ème étage à gauche, porte droite, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.

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

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 2ème étage à gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant deux chambres dont une avec placard, water-closets et salle de bains, Balcon sur la rue Missak Manouchian et sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 2ème étage en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre, Balcon sur la venelle piétonne.

Avec les quatre-vingt-sept /dix millièmes (87 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 2ème étage à droite, porte gauche, un appartement divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine et chambre, Balcon sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 2ème étage à gauche, porte en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon en cœur d'ilot.

Avec les cent cinquante-sept /dix millièmes (157 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 2ème étage à droite, porte droite, un studio divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle d'eau wc,

Balcon en cœur d'îlot.

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

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 3ème étage à gauche, porte en face, un appartement divisé en séjour ayant accès à une terrasse, cuisine, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains, deux chambres dont une avec placard ayant accès à un balcon et suite parentale comprenant chambre, placard et salle d'eau wc,

Balcon sur la rue Missak Manouchian et terrasse en cœur d'îlot.

Avec les deux cent quarante-quatre /dix millièmes (244 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 3ème étage à gauche, porte droite, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

Balcon sur la rue Missak Manouchian.

Avec les cent quarante-cinq /dix millièmes (145 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 3ème étage à gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

Balcon à l'angle de la rue Missak Manouchian et de la venelle piétonne.

Avec les cent soixante-cinq /dix millièmes (165 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 3ème étage en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre,

Balcon sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 3ème étage à droite, porte gauche, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre,

Balcon sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 3ème étage à droite, porte en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard,

Balcon sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro soixante (60) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 3ème étage à droite, porte droite, un studio divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle d'eau wc, Balcon en cœur d'îlot.

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

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 4ème étage à gauche, porte gauche, un appartement divisé en entrée avec placard, water-closets, cuisine, dégagement avec placard desservant deux chambres et salle de bains wc, second dégagement avec placard desservant chambre et salle de bains, Terrasse en ceinture de l'appartement.

Avec les deux cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (284 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 4ème étage à gauche, un appartement divisé en entrée, bureau, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placards desservant water-closets, salle de bains et deux chambres, Terrasse à l'angle de la rue Missak Manouchian et de la venelle piétonne.

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

Lot numéro soixante-trois (63) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 4ème étage à droite, porte gauche, un appartement divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine et chambre, Terrasse sur la venelle piétonne.

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

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 4ème étage à droite, porte en face, un appartement divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon en cœur d'îlot.

Avec les cent soixante-trois /dix millièmes (163 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au 4ème étage à droite, porte droite, un studio divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle d'eau wc,

Balcon en cœur d'îlot.

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

Lot numéro soixante-six (66) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , une cave.

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

Lot numéro soixante-sept (67) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , une cave.

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

Lot numéro soixante-huit (68) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , une cave.

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

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , une cave.

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

Lot numéro soixante-dix (70) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , une cave.

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

Lot numéro soixante et onze (71) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , une cave.

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

Lot numéro soixante-douze (72) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , une cave.

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

Lot numéro soixante-treize (73) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , une cave.

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

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , une cave.

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

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile non boxable.

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

Lot numéro soixante-seize (76) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingts (80) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile non boxable.

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

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-dix (90) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-treize (93) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

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

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

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

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

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

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent (100) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent un (101) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent deux (102) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trois (103) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quatre (104) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent cinq (105) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent six (106) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent sept (107) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent huit (108) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent neuf (109) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent dix (110) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent onze (111) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent douze (112) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent treize (113) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quatorze (114) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quinze (115) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent seize (116) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent dix-sept (117) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent dix-neuf (119) :

Dans le bâtiment P, au 1er sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent vingt (120) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent vingt-deux (122) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent vingt-trois (123) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent vingt-quatre (124) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent vingt-cinq (125) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent vingt-six (126) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent vingt-sept (127) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent vingt-huit (128) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile non boxable.

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

Lot numéro cent vingt-neuf (129) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente (130) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente et un (131) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente-deux (132) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente-trois (133) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente-quatre (134) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente-cinq (135) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente-six (136) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente-sept (137) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente-huit (138) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent trente-neuf (139) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quarante (140) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quarante et un (141) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quarante-deux (142) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quarante-trois (143) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quarante-quatre (144) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quarante-cinq (145) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quarante-six (146) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quarante-sept (147) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

Lot numéro cent quarante-huit (148) :

Dans le bâtiment P, au 2ème sous-sol , un emplacement automobile.

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

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

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

TABLEAU RECAPITULATIF

LOT	BAT. ESC.	NIV.	NATURE ET COMPOSITION	QUOTES PARTS DE PARTIE COMMU NE GENERA LE en 10.000 ^e	QUOTES PARTS DE BATIMENT A en 1.000 ^e DE BATIMENT Ben
1	A A	RDC droite	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, dégagement desservant water-closets, chambre avec salle d'eau attenante, séjour avec coin cuisine, Terrasses et jardinet sur la rue Lavoisier, jardinet en cœur d'îlot.	313	43
2	A A	RDC gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains, Terrasse et jardinet à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.	192	38
3	A A	RDC 2 ^e porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard et salle de bains wc, Terrasse et jardinet sur la rue Missak Manouchian.	90	19
4	A A	RDC face	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant deux chambres, salle de bains et water-closets, Terrasse et jardinet sur la rue Missak Manouchian.	152	31
5	A A	RDC A droite porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant chambre, salle de bains et water-closets, Terrasse et jardinet en cœur d'îlot.	144	30
6	A A	1 ^{er} g porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, water-closets, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains à la suite, Balcon en cœur d'îlot.	86	18
7	A A	1 ^{er} g	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour ayant accès à un balcon, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Lavoisier.	159	34
8	A A	1 ^{er} g porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Lavoisier.	171	36

9	A A	1 ^{er} d	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains, Balcon à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.	196	42
10	A A	1 ^{er} d porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard et salle de bains wc, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	95	20
11	A A	1 ^{er} d porte face	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	149	32
12	A A	1 ^{er} d porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains wc, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	102	22
13	A A	2 ^e g porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, water-closets, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains à la suite, Balcon en cœur d'îlot.	92	20
14	A A	2 ^e g	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Lavoisier.	170	36
15	A A	2 ^e g porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Lavoisier.	183	39
16	A A	2 ^e d	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains, Balcon à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.	212	44
17	A A	2 ^e d porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard et salle de bains wc, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	102	22
18	A A	2 ^e d porte face	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	160	34
19	A A	2 ^e d porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains wc, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	109	23

20	A A	3 ^e g porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, water-closets, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains à la suite, Balcon en cœur d'îlot.	94	20
21	A A	3 ^e g	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Lavoisier.	172	37
22	A A	3 ^e g porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Lavoisier.	186	40
23	A A	3 ^e d	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, water-closets, salle d'eau et salle de bains, Balcon à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.	216	46
24	A A	3 ^e d porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre avec placard et salle de bains wc, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	104	22
25	A A	3 ^e d porte face	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	162	35
26	A A	3 ^e d porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains wc, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	111	24
27	A A	4 ^e g porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, water-closets, salle de bains, chambre, séjour, cuisine à la suite, Terrasse en cœur d'îlot.	112	24
28	A A	4 ^e g	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour, cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Lavoisier.	170	36
29	A A	4 ^e g porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, chambre et salle de bains wc, Balcon sur la rue Lavoisier.	136	29
30	A A	4 ^e d	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre avec salle de bains wc attenante, dégagement avec placard desservant deux chambres avec placard, water-closets et salle de bains, Terrasse à l'angle des rues Lavoisier et Missak Manouchian.	235	50

31	A A	4 ^e d porte face	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, water-closets, buanderie, séjour transversal, dégagement avec placard desservant trois chambres dont deux avec placard, salle d'eau et salle de bains wc, Terrasses sur la rue Missak Manouchian et en cœur d'îlot.	260	54
			BATIMENT A : 4.835/10.000^e		<u>1.000</u>
32	B B	RDC g porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine et, chambre à la suite, Terrasse et jardinet sur la venelle piétonne.	82	18
33	B B	RDC g	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Terrasse en cœur d'îlot et jardinet sur la venelle piétonne.	149	30
34	B B	RDC g porte droite	STUDIO divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle de bains wc, Terrasse en cœur d'îlot.	72	16
35	B B	RDC f porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Terrasse et jardinet en cœur d'îlot.	146	31
36	B B	RDC f porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Terrasse et jardinet sur la rue Missak Manouchian.	126	28
37	B B	RDC d	APPARTEMENT dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Terrasse et jardinet sur la rue Missak Manouchian.	149	32
38	B B	1 ^{er} g porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon en cœur d'îlot.	135	30
39	B B	1 ^{er} g porte face	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	148	33
40	B B	1 ^{er} g porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	132	29

41	B <i>B</i>	1 ^{er} g	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant deux chambres dont une avec placard, water-closets et salle de bains, Balcon sur la rue Missak Manouchian et sur la venelle piétonne.	151	34
42	B <i>B</i>	1 ^{er} f	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre, Balcon sur la venelle piétonne.	81	18
43	B <i>B</i>	1 ^{er} d porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre, Balcon sur la venelle piétonne.	85	19
44	B <i>B</i>	1 ^{er} d porte face	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon en cœur d'îlot.	147	33
45	B <i>B</i>	1 ^{er} d porte droite	STUDIO divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle d'eau wc, Balcon en cœur d'îlot.	75	17
46	B <i>B</i>	2 ^e g porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon en cœur d'îlot.	145	33
47	B <i>B</i>	2 ^e g porte face	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	159	36
48	B <i>B</i>	2 ^e g porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	142	32
49	B <i>B</i>	2 ^e g	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant deux chambres dont une avec placard, water-closets et salle de bains, Balcon sur la rue Missak Manouchian et sur la venelle piétonne.	160	36
50	B <i>B</i>	2 ^e f	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre, Balcon sur la venelle piétonne.	87	20
51	B <i>B</i>	2 ^e d porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine et chambre, Balcon sur la venelle piétonne.	91	20

52	B B	2° d porte face	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon en cœur d'îlot.	157	36
53	B B	2° d porte droite	STUDIO divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle d'eau wc, Balcon en cœur d'îlot.	81	18
54	B B	3° g porte face	APPARTEMENT divisé en séjour ayant accès à une terrasse, cuisine, dégagement avec placard desservant water-closets, salle de bains, deux chambres dont une avec placard ayant accès à un balcon et suite parentale comprenant chambre, placard et salle d'eau wc, Balcon sur la rue Missak Manouchian et terrasse en cœur d'îlot.	244	55
55	B B	3° g porte droite	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la rue Missak Manouchian.	145	33
56	B B	3° g	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon à l'angle de la rue Missak Manouchian et de la venelle piétonne.	165	37
57	B B	3° f	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre, Balcon sur la venelle piétonne.	88	20
58	B B	3° d porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, salle d'eau wc et chambre, Balcon sur la venelle piétonne.	93	21
59	B B	3° d porte face	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon sur la venelle piétonne.	160	36
60	B B	3° d porte droite	STUDIO divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle d'eau wc, Balcon en cœur d'îlot.	82	19
61	B B	4° g porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée avec placard, water-closets, cuisine, dégagement avec placard desservant deux chambres et salle de bains wc, second dégagement avec placard desservant chambre et salle de bains, Terrasse en ceinture de l'appartement.	284	63

62	B B	4° g	APPARTEMENT divisé en entrée, bureau, séjour avec coin cuisine, dégagement avec placards desservant water-closets, salle de bains et deux chambres, Terrasse à l'angle de la rue Missak Manouchian et de la venelle piétonne.	182	41
63	B B	4° d porte gauche	APPARTEMENT divisé en entrée, salle de bains wc, séjour avec coin cuisine et chambre, Terrasse sur la venelle piétonne.	89	20
64	B B	4° d porte face	APPARTEMENT divisé en entrée, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant water-closets, salle de bains et deux chambres dont une avec placard, Balcon en cœur d'îlot.	163	37
65	B B	4° d porte droite	STUDIO divisé en séjour avec coin cuisine, lingerie avec placard et salle d'eau wc, Balcon en cœur d'îlot.	84	19
			BATIMENT B : 4.479/10.000°		<u>1.000</u>
66	P	SS-1	CAVE	2	4
67	P	SS-1	CAVE	2	4
68	P	SS-1	CAVE	2	4
69	P	SS-1	CAVE	2	4
70	P	SS-1	CAVE	2	4
71	P	SS-1	CAVE	2	4
72	P	SS-1	CAVE	2	4
73	P	SS-1	CAVE	3	5
74	P	SS-1	CAVE	3	5
75	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE NON BOXABLE	9	13
76	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
77	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
78	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
79	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
80	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
81	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
82	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
83	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
84	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
85	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
86	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE NON BOXABLE	9	13
87	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
88	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
89	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
90	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
91	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
92	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
93	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
94	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
95	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
96	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
97	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
98	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
99	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
100	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
101	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
102	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
103	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
104	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
105	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
106	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
107	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
108	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
109	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13

110	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
111	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
112	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
113	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
114	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
115	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
116	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
117	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
118	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
119	P	SS-1	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
120	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
121	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
122	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
123	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
124	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
125	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
126	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
127	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
128	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE NON BOXABLE	9	13
129	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
130	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
131	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
132	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
133	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
134	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
135	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
136	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
137	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
138	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
139	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
140	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
141	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
142	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
143	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
144	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
145	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
146	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
147	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
148	P	SS-2	EMPLACEMENT AUTOMOBILE	9	13
			BATIMENT P : 686/10.000 ^e		1.000
ENSEMBLE DE LA PROPRIETE : 10.000/10.000 ^e					

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

Parties communes générales

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

- La totalité du sol bâti et non bâti,
- Les surfaces teintées en jaune sur les plans annexés et notamment hall d'entrée, dégagements, paliers et cages d'escalier A et B, sas, aire de manœuvre extérieure, espace deux roues intérieur,
- les surfaces teintées en jaune sur les plans annexés et notamment halls d'entrée, dégagements, paliers et cages d'escalier, machinerie ascenseur et ascenseurs A et B, sas, aire de manœuvre extérieur, espaces deux roues intérieur et extérieur, les locaux poubelles et autres locaux techniques dédiés à l'ensemble immobilier dans le bâtiment P,
- les fondations de la totalité de l'ensemble immobilier,
- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des surfaces communes,
- les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :
 - . des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité,
 - . des réseaux d'égouts et d'assainissement,
 - . le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacun des lots privatifs,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- les dépenses afférentes à la gestion, à l'entretien ou à la modernisation de l'installation de panneaux solaires,
- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute natures, contractées par le syndic,
- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
 - . rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires (et du conseil syndical), honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires,
 - . salaires de tout préposé à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations de leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents ;
- les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les « parties communes » et même celles afférentes aux « parties privatives » tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Parties communes spéciales

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

Il en est notamment ainsi pour chaque bâtiment, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.

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

- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.

- Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements.

- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots.

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

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

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

Parties communes spéciales au bâtiment A

Constituent des **parties communes particulières au Bâtiment A** celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du Bâtiment A,

- Les surfaces teintées en jaune hachuré sur les plans annexés et notamment hall d'entrée, dégagements, paliers et cages d'escalier, machinerie ascenseur et ascenseurs A, local poubelles,

- Les surfaces grisées, éléments de structure sur les plans annexés,

- Les constructions au-dessus de la couche d'étanchéité du bâtiment P, les piliers et poteaux de soutien, poutres, voiles porteurs et d'une façon générale les éléments horizontaux et verticaux de structure de la construction,

- Le gros œuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives,

- Les couvertures, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire,

- Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains et cuisines,

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits, prises d'air, canalisations, toutes colonnes ou conduits sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des unités d'habitation ou des locaux en dépendant et servant à l'usage exclusif de ceux-ci.

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires compris dans Le bâtiment A au prorata de leur quote-part de charges particulières du bâtiment A.

Parties communes spéciales au bâtiment B

Constituent des **parties communes particulières au Bâtiment B** celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du Bâtiment B, savoir :

- Les surfaces teintées en jaune hachuré sur les plans annexés et notamment hall d'entrée, dégagements, paliers et cages d'escalier, machinerie ascenseur et ascenseurs B, local poubelles,
- Les surfaces grisées, éléments de structure sur les plans annexés,
- Les constructions au-dessus de la couche d'étanchéité du bâtiment P, les piliers et poteaux de soutien, poutres, voiles porteurs et d'une façon générale les éléments horizontaux et verticaux de structure de la construction,
- Le gros œuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives,
- Les couvertures, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire,
- Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains et cuisines,
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits, prises d'air, canalisations, toutes colonnes ou conduits sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des unités d'habitation ou des locaux en dépendant et servant à l'usage exclusif de ceux-ci.

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires compris dans Le bâtiment B au prorata de leur quote-part de charges particulières du bâtiment B.

Parties communes spéciales au bâtiment P

Constituent des **parties communes particulières au Bâtiment P** celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du Bâtiment P ou de l'un d'entre eux :

- Les surfaces teintées en jaune pointillé sur les plans annexés et notamment la rampe d'accès prenant naissance au rez-de-chaussée, l'aire de manœuvre intérieure, sas, dégagement permettant l'accès aux escaliers A et B et/ou ascenseurs A et B depuis le Bâtiment P, etc.,
- Les surfaces grisées, éléments de structure du bâtiment sur les plans annexés,
- Les piliers et poteaux de soutien, poutres, voiles porteurs et d'une façon générale les éléments horizontaux et verticaux de structure de la construction,
- Le gros œuvre des planchers y compris la couche d'étanchéité,
- Les conduits (coffres et gaines), les fosses, ventilations et autres éléments de sécurité du Bâtiment.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.

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

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

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1° - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

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

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination desdits bâtiments.

Modifications éventuelles des charges

Le changement d'usage d'un lot d'habitation, en vue de l'exercice d'une profession libérale se traduisant par un accroissement de l'usage des services collectifs et des éléments d'équipements communs suivants, ascenseurs, éclairage, et nettoyage des parties communes (en particulier : halls d'entrée, escaliers, paliers, couloirs d'étages), appareils utilisés pour les services communes, eau froide, ... justifie une aggravation corrélative de la participation aux charges correspondantes du copropriétaire qui pratique ou dont le locataire pratique une telle profession.

Toutefois, compte tenu de ce changement d'usage des parties privatives, l'Assemblée des Copropriétaires pourra, en vertu des dispositions de l'article 25 alinéa f) de la loi du 10 Juillet 1965, être saisie d'une demande de modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs, telle que cette répartition est déterminée dans le présent règlement.

La décision prise par l'assemblée aura pour effet d'annuler et remplacer la clause de majoration forfaitaire stipulée ci-dessus.

L'exercice de toute activité commerciale, industrielle, artisanale, culturelle, culturelle, religieuse, et politique et/ou syndicale, demeure proscrite.

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite sauf sous les statuts de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP). La location meublée d'un appartement entier est autorisée, de même que la location meublée d'une ou plusieurs pièces d'un appartement à un locataire unique. Il n'est pas autorisé d'exploiter une pension de famille ou un garni dans l'ensemble immobilier.

Les locations financées par l'Etat seront autorisées.

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

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

Bureau de Vente

La **Requérante** ou toute personne morale substituée aura la faculté, jusqu'à la vente du dernier lot de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** d'affecter un ou plusieurs locaux de son choix dudit **ENSEMBLE IMMOBILIER** à usage de bureau de vente et/ou appartement témoin meublé ou non sans que celui-ci puisse être considéré comme un local commercial et sans que les Copropriétaires puissent s'y opposer et réclamer des indemnités ou charges supérieures à celles indiquées au présent règlement.

La **Requérante** ou tout autre mandataire ou substitué, aura le droit d'implanter et de maintenir notamment sur les façades, jusqu'à la vente du dernier lot, tous panneaux nécessaires à la commercialisation du programme immobilier sans indemnité au profit du syndicat mais sous son entière responsabilité.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

Les emplacements et le type de plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur des parties privatives visibles de l'extérieur ou sur le mur extérieur de l'ensemble Immobilier, devront être agréés par le Syndic.

Toutes autres décorations ou enseignes sont interdites.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le hall et sur la façade extérieure des bâtiments concernés une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité, et ce uniquement après l'obtention de l'attestation de non contestation à la conformité. Le modèle de cette plaque est agréée par le Syndic qui détermine l'emplacement où elle peut être apposée.

Par dérogation au principe ci-dessus, la Société de construction réalisatrice aura toutefois le droit jusqu'à l'achèvement de la commercialisation, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une redevance de quelque nature que ce soit :

- d'apposer et de maintenir les panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des logements, soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain,
- de maintenir sur le terrain les baraques de vente ou de chantier, l'appartement témoin,
- d'utiliser les appartements non vendus, même situés en étage, comme bureaux de vente ou de location ou comme locaux témoins.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Avant l'obtention du certificat de non contestation de conformité des travaux exécutés au regard du permis de construire obtenu, les acquéreurs ou occupants ne devront faire effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance dudit certificat.

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

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

Il devra veiller également à respecter les normes acoustiques en vigueur à la date du permis de construire de **l'Ensemble immobilier** soit le 9 Août 2011, et Bâtiment Basse Consommation de cette même date.

Il devra, le cas échéant, souscrire les assurances prévues par la loi pour ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux de copropriété de l'ensemble immobilier de ces travaux.

Ce dernier pourra exiger que les travaux soient effectués 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 ces travaux.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

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

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

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

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

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

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

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

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

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

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.

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

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

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 ;

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

6°/ - SECURITE - SALUBRITE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. – Chaque copropriétaire renonce, par adhésion aux présentes dispositions, à exercer un recours contre le syndicat des copropriétaires pour le cas de vol commis en ses locaux privés.

Semblable renonciation doit être exigée par le bailleur de son locataire, à défaut de quoi, il devra supporter les conséquences de tous recours qui pourraient être exercés par ce dernier.

7°/ - JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

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

8°/ - BALCONS - TERRASSES

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

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

Ils supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement (claustra, treillage en bois ou PVC), ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, en général sauf accord de la copropriété.

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

Il ne pourra être étendu de linges aux fenêtres et terrasses.

Les jardins d'hivers, pergola et vérandas sont interdits.

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

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'**Ensemble immobilier**, ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

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

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

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser sur les balcons, loggia, terrasses ou assimilés, aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

Afin de préserver l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et pour des raisons de sécurité, l'installation d'antennes et de paraboles individuelles extérieures est interdite notamment en façade, sur les terrasses et balcons. De même les réseaux liés à cette installation ne devront pas être visibles

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

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

En cas de carence, le syndic pourra faire intervenir un jardinier de son choix, aux frais des copropriétaires défaillants, dix jours après une mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet.

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

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

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privés aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

Les jardins étant aménagés en dessus de dalle, il est interdit aux copropriétaires de planter des arbres à hautes tiges, autres que ceux qui auraient pu être plantés en exécution des obligations du permis de construire, et ce, afin de garantir l'étanchéité du sous-sol. De la même manière, il est interdit de planter des végétaux susceptibles de provoquer des dommages à l'étanchéité des dalles ou éléments de gros-œuvre, il est notamment interdit de planter des bambous ou autres plantes à enracinement similaire. En outre, dans les parties en pleine terre il ne pourra

en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Pour le cas où cette interdiction ne serait pas respectée, le syndic pourra enjoindre aux copropriétaires concernés de procéder, à ses frais, à l'arrachage de tels végétaux et à la prise en charge financière des désordres occasionnés.

En conséquence de ce qui précède, une attention particulière sur le choix des plantations à faible enracinement devra être portée.

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

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an, et devront avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres.

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

En cas d'absence prolongé, ils devront prendre toutes dispositions à l'effet qu'il soit procédé à un entretien périodique.

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

Les copropriétaires de jardins privatifs situés en rez-de-chaussée souffriront sans aucune indemnité les troubles de jouissances consécutifs à des travaux de vérifications, réparation, remise en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines qui pourraient passer dans le « sol » desdits jardins privatifs.

Ils devront :

. laisser libre accès aux entreprises et ouvriers chargés d'entretien les jardins privatifs,

. laisser libre accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire, ou faire tous travaux concernant les parties communes générales ou spéciales (canalisations existantes, dalle, structure de bâtiment, etc...).

Les clôtures légères (grillages, pare-vues,...) délimitant un lot d'une partie commune, sont la propriété du copropriétaire du jardin clôturé, qui en assumera les frais d'entretien, de réparation et de remplacement.

Les clôtures légères (grillages, pare-vues,...) séparant deux jardins privatifs sont mitoyennes : les frais d'entretien, de réparation et de remplacement seront répartis à parts égales entre les deux copropriétaires.

Les ouvrages de clôture plus important délimitant un lot d'une partie commune, d'une voie publique ou d'un riverain, sont des parties communes.

Afin de préserver l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et pour des raisons de sécurité, l'installation d'antennes et de paraboles individuelles extérieures est interdite dans les jardins. De même les réseaux liés à cette installation ne devront pas être visibles

10 °/ - PARKINGS

Les parkings sont exclusivement affectés au stationnement des véhicules de tourisme, à l'exclusion de toute autre affectation (camionnettes, camions, remorques, caravanes, dépôt ou stockage de matériaux et/ou d'archives et spécialement d'hydrocarbures).

Les parkings ne pourront être utilisés pour procéder à des travaux de mécanique et encore à des opérations de vidange ou de lavage.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Il est interdit d'obturer par quelque mode que ce soit, les arrivées d'air frais naturel ou pulsé et extraction dans les parkings souterrains.

Il devra être laissé libre accès dans les parkings souterrains au personnel chargé de l'entretien et des réparations, notamment sur les gaines, conduits, robinets de purge, vannes, ou autres équipements susceptibles de les traverser.

Transformation des parkings souterrains en boîtes fermées

La transformation des emplacements de stationnement souterrains en boîtes fermées sera autorisée après obtention de l'attestation de non contestation de la conformité administrative de la construction et sous réserve :

- de l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires;
- de l'accord des copropriétaires mitoyens dudit emplacement ;
- et de l'accord du syndicat des copropriétaires assisté d'un architecte et de celui des copropriétaires des lots mitoyens.

Le tout dans le respect des lois et règlements et de la norme NFP 91-120, de ses modificatifs ou de toute autre norme qui se substituerait, notamment en ce qui concerne :

- l'emploi de matériaux,
- la compatibilité de la clôture avec les nécessités du libre accès aux éléments d'équipement de l'**Ensemble Immobilier** inclus dans le périmètre et le volume de l'emplacement privatif (canalisations, ventilation, regards, etc...),
- et le système de fermeture.

Le modèle de porte autorisé sera décidé en Assemblée Générale.

En tout état de cause, les ventilations ne devront pas être empêchées et l'accès aux équipements communs (tel que les vannes de barrage, robinets de purge, ventilation,...etc) devra être maintenu en permanence.

En conséquence, les propriétaires des lots grevés d'un droit permettant l'accès aux ventilations basses et hautes ne pourront procéder à la fermeture de leurs emplacements.

Tant les cloisonnements que le système de fermeture devront respecter les limites divisaires sans empiètement sur les parties communes et être strictement implantés sans débordement au-delà de l'axe médian de la ou des bandes de peinture, sauf accord avec le Copropriétaire mitoyen.

Dans le cas où le Syndic estimerait que les travaux envisagés ne respectent pas l'ensemble des normes ci-dessus énumérés, celui-ci pourra refuser de donner son agrément à l'exécution des travaux.

Le Syndic aura l'obligation de recueillir auprès des services administratifs tous avis, agréments et autorisations éventuellement nécessaires.

Après exécution des travaux, il sera constaté par le Syndic la parfaite conformité avec le dossier présenté et encore l'absence de détérioration des Parties Communes. Bien entendu, s'il était constaté une détérioration des Parties Communes, le coût de réparation de cette détérioration incombera au propriétaire auteur des travaux.

L'entretien et la maintenance des ouvrages exécutés incomberont au seul Copropriétaire concerné sauf à celui-ci à prendre tous accords avec un ou des Copropriétaires riverains en cas de transformation de deux ou plusieurs parkings contigus en boxes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

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

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

Jouissance privative et précaire de certaines parties communes

Dans le cas où une personne viendrait à être propriétaire de lots contigus ou non, mais desservis par des parties communes non indispensables à l'usage des autres lots, ce propriétaire pourra demander à l'Assemblée Générale des copropriétaires l'autorisation d'utiliser lesdites parties communes à usage privatif à charge de supporter les frais des travaux éventuels résultant de cette utilisation, de les entretenir et de les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

Cette utilisation, si elle est approuvée par l'Assemblée, ne changera, en aucune façon la répartition des quotes-parts de parties communes et charges.

Les travaux, subordonnés au respect de toutes réglementations administratives de sécurité ou autres, devraient être exécutés selon les stipulations énoncées au présent règlement de copropriété.

2°/ - ENCOMBREMENT

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

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et

périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

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

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

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

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

3°/ ASCENSEURS

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

L'usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements en grande quantité ou les outils ou matériaux des fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourra être possible qu'à condition de respecter les indications de poids maximum autorisé par le fabricant de l'ascenseur et à condition de ne pas le détériorer.

Il en sera de même en cas d'emménagement ou de déménagement.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

4°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

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

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

5°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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

Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installés dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

La répartition des charges dues pour l'entretien, le remplacement ou la réfection des boîtes aux lettres sera proportionnellement au nombre d'appartements desservis.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous

réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

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

Antenne collective

L'ensemble immobilier sera équipé d'une antenne hertzienne collective compatible à la réception de la TNT (décodeurs individuels à la charge des copropriétaires ou occupants), la distribution étant assurée par fourreaux encastrés dans les dalles jusqu'aux prises TV/FM des logements.

Les travaux de raccordement au câble seront possibles ultérieurement sous réserve de la décision du conseil syndical, ces travaux seront à la charge du syndicat des copropriétaires (redevance à la charge des copropriétaires ou occupants).

Afin de préserver l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et pour des raisons de sécurité, l'installation d'antennes et de paraboles individuelles extérieures est interdite notamment en façade, sur les terrasses et balcons, ainsi que dans les jardins. De même les réseaux liés à cette installation ne devront pas être visibles.

Elles ne pourront être installées qu'en toiture aux endroits réservés à cet effet, ces travaux devant être effectués sous le contrôle du syndic, afin d'éviter des dégradations de l'étanchéité et de la structure du bâtiment.

Tous les frais en résultant, en ce compris les éventuelles vacations du syndic, seront à la charge du ou des personnes ayant demandé de procéder à cette installation.

6°/ - ESPACES EXTERIEURS ET JARDINS

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

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

7°/ - PARTICULARITES

Il est ici précisé que les ventilations sous la forme d'édicules hors sol contiguës aux jardins privatifs doivent être laisser libre de toute occupation (jardinière, plantation proche, clôture de toute nature, etc.), ceci afin de permettre leur bon fonctionnement.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1° - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux

architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

2° - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

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

3° - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

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

4° - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur **ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

5° - Les copropriétaires et occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

6° - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

7° - Lutte contre l'incendie et Sécurité en général

Les copropriétaires devront installer et maintenir en état permanent de fonctionnement et entretenir à leurs frais tous dispositifs de lutte contre l'incendie (extincteurs, trappes, fumée, réseaux alarme, éventuellement rideaux, etc...) et de sécurité imposés par la réglementation d'un type conforme aux normes adoptées par les Compagnies d'assurances et agréé par le Syndic et ce, de façon telle à toujours respecter les impératifs de la réglementation en vigueur.

Les copropriétaires ou occupants devront, s'il y a lieu, souffrir l'installation dans leurs parties privatives des appareils du ou des systèmes généraux de détection ou d'extinction d'incendie ou de désenfumage et d'une façon générale de sécurité de l'immeuble, ainsi que leur vérification et leur entretien.

Ils seront tenus d'afficher dans leurs locaux les consignes spéciales d'incendie et de sécurité qui auront été établies par le syndic en conformité de la réglementation en vigueur.

Ils se conformeront également aux prescriptions édictées par la personne dépendant de l'immeuble qui sera chargé par les administrations compétentes de faire appliquer ces réglementations.

Les postes d'incendie, les tableaux électriques, les issues de secours, et généralement tout élément ou dispositif qui concourt à la sécurité de l'immeuble ne devront jamais être obstrués, encerclés ou dissimulés par un objet quelconque.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I – CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 49 DE LA LOI S.R.U.

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1965 et notamment les articles 5 et 10 rappelés partiellement ci-après :

Article 5

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

Article 10

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. »

I – Quote-part des parties communes :

a - Quote-part des parties communes générales

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attachées à un lot, résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie privative « loi carrez » et les superficies annexes (balcon, terrasse, jardin...) Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants et notamment la consistance et la situation du lot.

La consistance comprenant :**- La nature**

Nature	Fourchette de coefficient
Appartements, bureaux	0,90 à 1,00
Emplacement de stationnement	0,15 à 0,35
Terrasses	0,15 à 0,35
Balcons	0,10 à 0,30
Jardins	0,02 à 0,10

- La configuration (distribution et forme) :

Il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0,95 et 1,05.

- Les hauteurs sous-plafond :

Pour tenir compte des différentes hauteurs sous-plafond de l'immeuble, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0,35 et 1,0.

Ce coefficient est déterminé à partir d'une hauteur sous plafond moyenne des locaux dans cet immeuble de 1.

La situation comprenant :**- Le niveau**

Lots	Coefficient avec ascenseur
Rez-de-chaussée	0,95
1 ^{er} étage	1,0
2 ^{ème} étage	1,02
3 ^{ème} étage	1,04
4 ^{ème} étage	1,06

- La vue, l'éclairage, l'ensoleillement

Pour tenir compte de la variation de la qualité de la vue, de l'éclairage et de l'ensoleillement, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0,85 et 1,0.

b - Quote-part des parties communes spéciales de bâtiment

Le calcul de la quote-part des parties communes spéciales de bâtiment résulte des mêmes critères que ceux des parties communes générales appliqués aux seuls lots ou parties de lots contenant dans le bâtiment. Sont exclus notamment les jardins attachés à un lot.

II – Répartition des charges :

Conformément aux dispositions de l'article 10, deux types de charges ont été définis, les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun d'autre part.

a - Répartition des charges des parties communes :**- Charges communes générales – Répartition :**

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliquées à cet immeuble conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

- **Charges communes spéciales de bâtiment – Répartition :**

Les charges communes spéciales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliquées à cet immeuble conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

b – Répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

Il est tenu compte pour ces charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

Suivant le cas par type de charges :

- **Charges d'ascenseur suivant la méthode Quignard :**

Les charges d'ascenseur sont réparties au prorata du nombre de pièces principales du lot desservi en tenant compte de son niveau et de sa nature.

Coefficient de pondération	ETAGE
1,33	2 ^{ème} sous-sol
1	1 ^{er} sous-sol
0	R.d.c. (si niveau d'accès)
1	1 ^{er} étage
1,33	2 ^{ème} étage
1,66	3 ^{ème} étage
2,0	4 ^{ème} étage
2,33	5 ^{ème} étage
2,66	6 ^{ème} étage

Coefficient de pondération lié à la fréquence d'utilisation du lot secondaire par rapport à un lot principal :

Coefficient de pondération	Nature
1	Emplacement de stationnement
1 + nbre de pièce	Lot principal (appartement...)

- **Charges d'eau froide :**

Les valeurs des tantièmes de répartition des charges d'eau, froide (s'il n'existe pas de comptages individuels) sont calculées, en l'absence desdits comptages, en fonction des superficies intérieures des lots desservis.

En présence de compteurs individuels, la répartition des charges liées à la consommation d'eau froide est faite au prorata des index relevés des comptes individuels. La différence entre la consommation générale de

l'immeuble et la somme des consommations individuelles est répartie au prorata des tantièmes généraux.

La location, les frais de maintenance et de relevés, sont répartis au prorata du nombre de compteurs installés.

- **Charges d'eau chaude :**

En cas de présence de compteurs individuels, les charges d'eau chaude se décomposent en deux catégories :

1 – la fourniture de l'eau et son chauffage comprenant les frais de combustible ou d'énergie sont répartis au prorata des consommations.

2 – les frais relatifs à l'entretien, la réparation, le remplacement des installations de production et de distribution d'eau chaude et du (ou des) compteur (s) général (aux) sont répartis au prorata des tantièmes de charges communes générales des lots desservis (ou) des superficies des lots desservis intérieures.

- **Charges d'entretien de l'accès au parking et de l'aire de manœuvre :**

Réparties au prorata du nombre de places de stationnement.

SECTION II - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1° -DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part ainsi qu'il résulte du tableau ci-après.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

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

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

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

2°/ -REPARTITION

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

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

SECTION III - CHARGES SPECIALES A CERTAINS DES COPROPRIETAIRES

A – CHARGES AFFERENTES A CHAQUE BATIMENT

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes à chaque bâtiment comprennent :

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

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

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

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

2°/ -REPARTITION

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

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

B - CHARGES SPECIALES A L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour la cage d'ascenseur :

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

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

c) le coût du contrôle technique périodique.

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

II - Pour l'ascenseur :

a) les frais de fonctionnement,

b) le coût du contrôle technique,

c) le coût de la mise en conformité,

d) la mise en place d'un dispositif de sécurité,

e) le coût de l'assurance.

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

2° - REPARTITION

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

C - CHARGES SPECIALES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Les charges particulières aux copropriétaires du bâtiment P, comprennent :

Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux éléments porteurs du bâtiment P, ses murs et la couche d'étanchéité, ainsi que tous les éléments horizontaux et verticaux participant à la structure du bâtiment P ;

- aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment P.

Les frais de ravalement intérieur.

Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies lots ou rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

Il est établi ci-après un compte particulier par bâtiment des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments et lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans leurs bâtiments respectifs.

D – CHARGES AFFERENTES AUX BOITES AUX LETTRES

Les charges afférentes à la batterie de boîtes aux lettres, en ce compris leurs remplacements, seront supportées par les lots concernés, chacun participant pour une part.

REPARTITION DES CHARGES

LOT	BAT. ESC.	NIV.	QUOTES PARTS DE BATIMENT A et B en 1.000 ^e DE BATIMENT P en 10.000 ^e	QUOTES PARTS D'ascenseur A en 10.000 ^e	QUOTES PARTS D'ascenseur B en 10.000 ^e	QUOTES PARTS D'entretien et réfection de la rampe et de l'aire de manœuvre en 74 ^e
1	A A	RDC droite	43	---	---	---
2	A A	RDC gauche	38	---	---	---
3	A A	RDC 2 ^e porte gauche	19	---	---	---
4	A A	RDC face	31	---	---	---
5	A A	RDC A droite porte gauche	30	---	---	---
6	A A	1 ^{er} g porte gauche	18	200	---	---
7	A A	1 ^{er} g	34	267	---	---
8	A A	1 ^{er} g porte droite	36	267	---	---
9	A A	1 ^{er} d	42	334	---	---
10	A A	1 ^{er} d porte gauche	20	200	---	---
11	A A	1 ^{er} d porte face	32	267	---	---
12	A A	1 ^{er} d porte droite	22	200	---	---
13	A A	2 ^e g porte gauche	20	267	---	---
14	A A	2 ^e g	36	355	---	---

15	A A	2° g porte droite	39	355	---	---
16	A A	2° d	44	444	---	---
17	A A	2° d porte gauche	22	267	---	---
18	A A	2° d porte face	34	355	---	---
19	A A	2° d porte droite	23	267	---	---
20	A A	3° g porte gauche	20	333	---	---
21	A A	3° g	37	444	---	---
22	A A	3° g porte droite	40	444	---	---
23	A A	3° d	46	555	---	---
24	A A	3° d porte gauche	22	333	---	---
25	A A	3° d porte face	35	444	---	---
26	A A	3° d porte droite	24	333	---	---
27	A A	4° g porte gauche	24	401	---	---
28	A A	4° g	36	534	---	---
29	A A	4° g porte droite	29	401	---	---
30	A A	4° d	50	667	---	---
31	A A	4° d porte face	54	667	---	---
		Bâtiment A :	1.000			
		4.828/9967e				
32	B B	RDC g porte gauche	18	---	---	---
33	B B	RDC g	30	---	---	---

34	B B	RDC g porte droite	16	---	---	---
35	B B	RDC f porte gauche	31	---	---	---
36	B B	RDC f porte droite	28	---	---	---
37	B B	RDC d	32	---	---	---
38	B B	1 ^{er} g porte gauche	30	---	260	---
39	B B	1 ^{er} g porte face	33	---	260	---
40	B B	1 ^{er} g porte droite	29	---	260	---
41	B B	1 ^{er} g	34	---	260	---
42	B B	1 ^{er} f	18	---	195	---
43	B B	1 ^{er} d porte gauche	19	---	195	---
44	B B	1 ^{er} d porte face	33	---	260	---
45	B B	1 ^{er} d porte droite	17	---	130	---
46	B B	2 ^e g porte gauche	33	---	346	---
47	B B	2 ^e g porte face	36	---	346	---
48	B B	2 ^e g porte droite	32	---	346	---
49	B B	2 ^e g	36	---	346	---
50	B B	2 ^e f	20	---	260	---
51	B B	2 ^e d porte gauche	20	---	260	---
52	B B	2 ^e d porte face	36	---	346	---
53	B B	2 ^e d porte droite	18	---	173	---

54	B B	3° g porte face	55	---	540	---
55	B B	3° g porte droite	33	---	432	---
56	B B	3° g	37	---	432	---
57	B B	3° f	20	---	324	---
58	B B	3° d porte gauche	21	---	324	---
59	B B	3° d porte face	36	---	432	---
60	B B	3° d porte droite	19	---	216	---
61	B B	4° g porte gauche	63	---	650	---
62	B B	4° g	41	---	520	---
63	B B	4° d porte gauche	20	---	390	---
64	B B	4° d porte face	37	---	520	---
65	B B	4° d porte droite	19	---	260	---
		Bâtiment B 4473/9967e	<u>1.000</u>			
66	P	SS-1	13	13		1
67	P	SS-1	13	13	---	1
68	P	SS-1	13	13	---	1
69	P	SS-1	13	13	---	1
70	P	SS-1	13	13	---	1
71	P	SS-1	13	13	---	1
72	P	SS-1	13	13	---	1
73	P	SS-1	13	13	---	1
74	P	SS-1	13	13	---	1
75	P	SS-1	13	13	---	1
76	P	SS-1	13	13	---	1
77	P	SS-1	13	13	---	1
78	P	SS-1	13	13	---	1
79	P	SS-1	13	13	---	1
80	P	SS-1	13	13	---	1
81	P	SS-1	13	13	---	1
82	P	SS-1	13	13	---	1
83	P	SS-1	13	13	---	1
84	P	SS-1	13	13	---	1
85	P	SS-1	13	13	---	1

86	P	SS-1	13	13	---	1
87	P	SS-1	13	13	---	1
88	P	SS-1	13	13	---	1
89	P	SS-1	13	13	---	1
90	P	SS-1	13	---	13	1
91	P	SS-1	13	13	---	1
92	P	SS-1	13	13	---	1
93	P	SS-1	13	13	---	1
94	P	SS-1	13	13	---	1
95	P	SS-1	13	13	---	1
96	P	SS-1	13	13	---	1
97	P	SS-1	13	---	13	1
98	P	SS-1	13	---	13	1
99	P	SS-1	13	---	13	1
100	P	SS-1	13	---	13	1
101	P	SS-1	13	---	13	1
102	P	SS-1	13	---	13	1
103	P	SS-1	13	---	13	1
104	P	SS-1	13	---	13	1
105	P	SS-1	13	---	13	1
106	P	SS-1	13	---	13	1
107	P	SS-1	13	---	13	1
108	P	SS-1	13	---	13	1
109	P	SS-1	13	---	13	1
110	P	SS-1	13	---	13	1
111	P	SS-2	13	---	18	1
112	P	SS-2	13	---	18	1
113	P	SS-2	13	---	18	1
114	P	SS-2	13	---	18	1
115	P	SS-2	13	---	18	1
116	P	SS-2	13	---	18	1
117	P	SS-2	13	---	18	1
118	P	SS-2	13	---	18	1
119	P	SS-2	13	---	18	1
120	P	SS-2	13	---	18	1
121	P	SS-2	13	---	18	1
122	P	SS-2	13	---	18	1
123	P	SS-2	13	---	18	1
124	P	SS-2	13	---	18	1
125	P	SS-2	13	---	18	1
126	P	SS-2	13	---	18	1
127	P	SS-2	13	---	18	1
128	P	SS-2	13	---	18	1
129	P	SS-2	13	---	18	1
130	P	SS-2	13	---	18	1
131	P	SS-2	13	---	18	1
132	P	SS-2	13	---	18	1
133	P	SS-2	13	---	18	1
134	P	SS-2	13	---	18	1
135	P	SS-2	13	---	18	1
136	P	SS-2	13	---	18	1
137	P	SS-2	13	---	18	1
138	P	SS-2	13	---	18	1
139	P	SS-2	13	---	18	1

		Bâtiment P 666/9.967e	<u>962</u>			
		Ensemble de la propriété 9.967/9.967e		9.991	9.740	74

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

I. - Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

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

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER**, Les lots accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors

même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur. »

4°/ -MUTATION PAR DECES

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

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

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

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

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

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

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

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

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

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

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, suivant l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux réalisés par rapport aux autorisations administratives délivrées, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs,

diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION IV - HYPOTHEQUE

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

SECTION V - LOCATION

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

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

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

Syndicat

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

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

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

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

Il est dénommé "Syndicat des Copropriétaires de la Résidence «LES COTTAGES DE ROSNY».

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

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

Il a son siège dans le premier bâtiment l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

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

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

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

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

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui

incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

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

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

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

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date de livraison de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4°/ - DECISIONS

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

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

A - Décisions Ordinaires

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

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C - Décisions Extraordinaires

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

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

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

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

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention six mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante exercera à titre provisoire les fonctions de syndic de copropriété de l'immeuble, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Celle-ci se réservant la faculté de nommer d'ici la tenue de la première assemblée générale, un syndic provisoire professionnel qui aura notamment pour fonction d'organiser et de convoquer la première assemblée générale et ce dans le respect des dispositions de la Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014, entrée vigueur le 27 Mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (A.L.U.R.).

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

1°/ - POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPTIONNER LES PARTIES COMMUNES

Les **COPROPRIETAIRES** donnent, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété de l'immeuble, assisté le cas échéant du conseil syndical, pour procéder au nom du syndicat des copropriétaires à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi que de la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à la signature du procès-verbal de livraison des travaux des parties communes de l'immeuble correspondant

Le syndic en rendra compte lors de l'assemblée générale de copropriété si celle-ci ne pouvait avoir lieu avant ladite livraison.

Cette livraison sera faite dans les mêmes conditions que celles prévues pour les locaux privatifs des **COPROPRIETAIRES** aux termes des actes authentiques de vente en l'état futur d'achèvement signés par eux.

2°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

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

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

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

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

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

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION – HONORAIRES

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

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

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

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

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

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

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

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayants votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

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

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

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

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

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

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical constitué entre trois (3) et cinq (5) membres minimum en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

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

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

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

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux, suivant l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux réalisés par rapport aux autorisations administratives délivrées.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis

des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le Président du tribunal de grande instance ne peut-être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le Procureur de la République.

Le Président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le Président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du Procureur de la République ou d'office.

Le Président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent.
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et, suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Les actions de justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article précédent sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 et consignnant l'avis des copropriétaires, le Président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le Président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du Procureur de la République.

Le Procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale 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 majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5ème, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les

feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur cent deux pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

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

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