

4326401

HV/ADT/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE HUIT JUILLET**

**A COURBEVOIE (Hauts de Seine), 13 bis rue de l'Abreuvoir, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Hugues VIGROUX, soussigné, Notaire associé de la Société
Civile Professionnelle dénommée « Philippe GAGNIER, Jean-Francis MARTIN,
Solange GLOVER-BONDEAU et Hugues VIGROUX, notaires, associés d'une
société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » dont le siège est
à COURBEVOIE (Hauts de Seine) 13 bis rue de l'Abreuvoir,**

A REÇU , en la forme authentique, le présent acte comprenant :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**S'appliquant à l'ensemble immobilier sis à CLAMART (Hauts de Seine)
7, 9 et 11 rue du Trosy**

1. A LA REQUETE DE

La Société dénommée **SCI L'OREE DU BOIS DE CLAMART**, Société civile immobilière au capital de 1000,00 euros €, dont le siège est à SAINT-MANDE (94160), 64 chaussée de l'Etang, identifiée au SIREN sous le numéro 808065387 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

La Société dénommée SCI L'OREE DU BOIS DE CLAMART est représentée à l'acte par Monsieur Joseph ABOULAFIA, agissant en sa qualité de directeur général de la société dénommée LA GENERALE DE PROMOTION, Société par actions simplifiée au capital de 335.000,00 euros, dont le siège est à SAINT-MANDE (94160) 64 Chaussée de l'Etang, identifiée au SIREN sous le numéro 393 575 592 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'assemblée générale extraordinaire de la société en date du 23 décembre 2004 dont une copie du procès-verbal a été déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

Ladite société dénommée LA GENERALE DE PROMOTION, agissant elle-même en sa qualité de gérante de la SCI L'OREE DU BOIS DE CLAMART, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 16 des statuts en date du 13 novembre 2014 et ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 5 et 17 desdits statuts et de la loi.

Préalablement, le Requérant expose et déclare ce qui suit :

2. EXPOSE ET DECLARATIONS DU REQUERANT

2.1. Propriété du Requérant

Le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier est formé de trois (3) terrains contigus situés respectivement aux numéros 7, 9 et 11 rue du Troisy lesquels ont été acquis par le Requérant aux termes de trois (3) actes, savoir :

Concernant le terrain situé au 7 rue du Troisy :

Le terrain situé sur la commune de CLAMART au 7 rue du Troisy figurant au cadastre Section AL, numéro 80, lieudit 7 rue du Troisy, pour une contenance de deux ares cinquante-huit centiares (00ha 02a 58ca) a été acquis des consorts, suivants :

1 / Monsieur Eric, Jean-Mathieu **DAGHERO**, époux de Madame Françoise, Suzanne **DETAYE**,
Né à CLAMART (92140) le 12 février 1956.
Marié à la mairie de CLAMART (92140) le 23 juillet 1993 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

2/ Madame Patricia, Solange, Thérèse **DAGHERO**,
Née à CLAMART (92140) le 18 février 1953.
Divorcée de Monsieur Georges, Henri **PRUS** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTERRE (92000) le 13 octobre 1981, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Soussigné le 29 décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de VANVES 2 le 02 février 2018 volume 2018 P numéro 1497.

Concernant le terrain situé au 9 rue du Troisy :

Le terrain situé sur la commune de CLAMART au 9 rue du Troisy figurant au cadastre Section AL, numéro 139, lieudit 9 rue du Troisy, pour une contenance de sis ares vingt-quatre centiares (00ha 06a 24ca) a été acquis de, savoir :

Monsieur Patrick André Jean **TETE**, et Madame Catherine Françoise Valérie **BELLISSAND**, son épouse,
 Monsieur est né à LE COTEAU (42120) le 16 janvier 1961,
 Madame est née à BELLEY (01300) le 31 août 1959.
 Mariés à la mairie de CULOZ (01350) le 25 avril 1987 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
 Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Soussigné le 27 décembre 2018, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de VANVES 2 le 28 janvier 2019 volume 2019 P numéro 1304.

Concernant le terrain situé au 11 rue du Troisy :

Le terrain situé sur la commune de CLAMART au 11 rue du Troisy figurant au cadastre Section AL, numéro 142, lieudit 11 rue du Troisy, pour une contenance de sept ares dix-neuf centiares (00ha 07a 19ca) a été acquis des conjoints, suivants :

1 /

Madame Anne-Marie Madeleine Gabrielle **GODEAU**, épouse de Monsieur Patrick Marcel Gilbert **CHRETIENNE**,
 Née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 13 mai 1951.
 Mariée à la mairie de PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007) le 17 octobre 1975 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître André LAME, notaire à PARIS, le 19 septembre 1975.
 Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

2 /

Madame Chantal Marie-Louise Janine **GODEAU**, épouse de Monsieur Dominique Marie Joseph **MUSSET**,
 Née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 29 juillet 1952.
 Mariée à la mairie de MERIGNAC (33700) , le 28 avril 1984 sous le régime de la communauté universelle , aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benoît TARDY-PLANUCHAUD, notaire à BORDEAUX, le 4 septembre 2006.
 Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
 Monsieur Dominique Marie Joseph **MUSSET**, époux de Madame Chantal Marie-Louise Janine **GODEAU**,
 Né à LIBOURNE (33500) le 8 mars 1952.
 Marié à la mairie de MERIGNAC (33700) , le 28 avril 1984 sous le régime de la communauté universelle , aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benoît TARDY-PLANUCHAUD, notaire à BORDEAUX, le 4 septembre 2006.
 Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

3 /

Madame Marie-Odile Françoise **GODEAU**, épouse de Monsieur Luc Michel Pierre Alexandre **LEGAY**,

Née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 6 septembre 1964.

Mariée à la mairie de ASNIERES-SUR-SEINE (92600) le 17 septembre 1988 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques AN TOMARCHI-LAME, notaire à PARIS, le 29 juin 1988.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Soussigné le 27 décembre 2018, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de VANVES 2 le 25 janvier 2019 volume 2019 P numéro 1260.

Les dispositions relatives à ces actes seront énoncées plus amplement sous l'article « *Origine de propriété* ».

2.2. Autorisations Administratives

En vue de l'édification du Programme de Construction ci-après plus amplement décrit, le Requé rant déclare qu'il a été délivré les Autorisations Administratives suivantes :

a) Projet Urbain Partenarial

La société dénommée « LA GENERALE DE PROMOTION » ayant son siège est à PARIS (3^{ème}) 58 rue Beaubourg identifié au répertoire SIREN 393575592 RCS PARIS, aux droits de laquelle le Requé rant s'est substitué en vertu du transfert de permis de construire et du permis de construire ci-après visés, l'établissement dénommé TERRITOIRE VALLEE - SUD GRAND PARIS et la Ville de CLAMART ont signé le 28 novembre 2016 une convention emportant projet urbain partenarial, établie conformément aux dispositions des Articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme. Une copie de cette convention a été déposée à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour.

Ladite convention de projet urbain partenarial a fait l'objet d'un avenant en date du 27 janvier 2020 dont une copie a été déposée à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour.

Le Requé rant déclare qu'à sa connaissance ladite convention et son avenant sont définitifs pour ne pas avoir fait l'objet de recours ou de retrait, tant concernant ladite convention qu'au titre des délibérations prises par les collectivités territoriales.

b) Permis de construire ayant pour assiette foncière la parcelle située au 7 rue du Troisy

Concernant le terrain situé au 7 rue du Troisy, le Requé rant déclare, savoir :

- Qu'il lui a été délivré par arrêté de Monsieur le Maire de CLAMART, en date du 22 décembre 2016, portant le numéro PC 920023 16 B0074, un permis de construire valant permis de démolir autorisant, savoir :

« *Démolir la construction existante – construction de 5 logements et un commerce*
SURFACE DE PLANCHER

Existante : 285,00 m²

Créée : habitation : 304 m²

Commerce : 80m²
Démolie : 285,00 mm²
Nombre de logement créés : 5
Nombre de logements démolis : 1 »

- Que cet arrêté de permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il a été constaté par Maître Marine BLANCHET, Huissier de justice associé à CLAMART (Hauts de Seine) 58, avenue Jean Jaurès aux termes de quatre (4) procès-verbaux de constat en date des 26 décembre 2016, 26 janvier 2017, 3 février 2017 et 1^{er} mars 2017.

- Que ledit arrêté a été affiché en mairie le 22 décembre 2016 ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de le Maire de CLAMART le 29 mars 2021 et a été transmis en préfecture le 10 janvier 2017 ainsi que l'atteste le tampon apposé sur un exemplaire dudit arrêté.

Aux termes d'une attestation en date du 29 mars 2021, l'Adjoint au Maire Chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de la mairie de CLAMART a attesté que ledit permis n'a fait l'objet ni de retrait administratif, ni de déféré préfectoral et qu'il ne fait plus l'objet de recours des tiers.

Il est ici indiqué que ledit permis de construire a fait l'objet de recours gracieux et contentieux ainsi que cela sera énoncé ci-après.

Aux termes d'une attestation établie par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 29 avril 2021 il a été attesté l'absence de recours contentieux en cours, à l'encontre dudit arrêté de permis de construire.

Sont demeurées annexées à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour les copies des documents suivants :

- la copie de l'arrêté de permis de construire et ses avis,
- la copie des procès-verbaux de constat d'affichage sur le Terrain en date des 26 décembre 2016, 26 janvier 2017, 3 février 2017 et 1^{er} mars 2017,
- la copie de l'attestation de non-retrait, d'absence de déféré préfectoral et d'absence de recours des tiers délivrée par Monsieur le Maire de CLAMART le 29 mars 2021.
- la copie de l'attestation d'affichage en mairie délivrée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de la mairie de Clamart le 29 mars 2021.
- un exemplaire de l'arrêté de permis de construire sur lequel est apposé le tampon attestant de la réception en préfecture dudit document,
- la copie de l'attestation de non recours, délivrée par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 29 avril 2021.

c) Permis de construire ayant pour assiette foncière les parcelles situées aux 9 et 11 rue du Trosy

Concernant les terrains situés aux 9 et 11 rue du Trosy, le Requérant déclare, savoir :

1 – Permis de construire initial

- Qu'il a été délivré à la société dénommée « GENERALE DE PROMOTION » par arrêté de Monsieur le Maire de CLAMART, en date du 22 décembre 2016, portant le numéro PC 920023 16 B0075, un permis de construire valant permis de démolir autorisant, savoir :

« Démolition totale des constructions existantes

Construction d'un ensemble de 29 logements et d'une surface commerciale«

Existante : 610,00m²

Créée :

Habitation : 2095 m²

Commerce : 117m²

Démolie 610,00 m²

Nombre de logements créés : 29

Nombre de logements démolis : 6 »

- Que cet arrêté de permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi que cela a été constaté par Maître Marine BLANCHET, Huissier de justice associé à CLAMART (Hauts de Seine) 58, avenue Jean Jaurès aux termes de quatre (4) procès-verbaux de constat en date des 26 décembre 2016, 26 janvier 2017, 3 février 2017 et 1^{er} mars 2017.

- Que ledit arrêté a été affiché en mairie le 22 décembre 2016 ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de le Maire de CLAMART le 29 mars 2021 et a été transmis en préfecture le 10 janvier 2017 ainsi que l'atteste le tampon apposé sur un exemplaire dudit arrêté.

Aux termes d'une attestation dressée par la Commune de CLAMART en date du 29 mars 2019, il a été attesté l'absence de décision de retrait, de déféré préfectoral et de recours des tiers à l'encontre dudit permis de construire.

Il est ici indiqué que ledit permis de construire a fait l'objet de recours gracieux et contentieux ainsi que cela sera énoncé ci-après.

Aux termes d'une attestation établie par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 29 avril 2021 il a été attesté l'absence de recours contentieux en cours, à l'encontre dudit arrêté de permis de construire.

Sont demeurées annexées à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour les copies des documents suivants :

- la copie de l'arrêté de permis de construire et ses avis PC 920023 16 B0075,
- la copie des procès-verbaux de constat d'affichage sur le Terrain en date des 26 décembre 2016, 26 janvier 2017, 3 février 2017 et 1^{er} mars 2017,
- la copie de l'attestation de non-retrait, d'absence de déféré préfectoral et d'absence de recours des tiers délivrée par la commune de CLAMART le 29 mars 2021,

- la copie de l'attestation d'affichage en mairie délivrée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de la mairie de Clamart le 29 mars 2021.
- un exemplaire de l'arrêté de permis de construire sur lequel est apposé le tampon attestant de la réception en préfecture dudit document,
 - la copie des attestations de non recours, délivrées par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 29 avril 2021.

2 – Permis construire modificatif

- Qu'il a été délivré par arrêté de Monsieur le Maire de CLAMART en date du 29 juin 2018 portant le numéro PC 920023 16 B0075M01, un permis de construire modificatif ayant pour objet, savoir :

« Modification des volumes côtés jardin et modification de la façade sur rue.

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 610,00m²

Créée totale : 2228 m²

Dont habitation : 2125 m²

Commerce : 103m²

Démolie 610,00 m²

Nombre de logements créés : 29

Nombre de logements démolis : 1».

- Que cet arrêté de permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi que cela a été constaté par la Société Civile Professionnelle dénommée « *Société Civile Professionnelle Sabine ABRAHMI – Marine BLANCHET – Clémence JOUBERT* », société titulaire d'un office d'huissier de justice, dont le siège est à CLAMART (Hauts de Seine) 56 avenue Jean Jaurès aux termes de trois (3) procès-verbaux de constat en date des 10 juillet, 10 août et 21 septembre 2018.
- Que ledit arrêté a été affiché en mairie le 20 juillet 2018 ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de le Maire de CLAMART le 29 mars 2021 et a été transmis en préfecture le 10 juillet 2018 ainsi que l'atteste le tampon apposé sur un exemplaire dudit arrêté.

Aux termes d'une attestation en date du 29 mars 2021 l'Adjoint au Maire Chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de la mairie de CLAMART a attesté que ledit permis n'a fait l'objet ni de retrait administratif, ni de déféré préfectoral et qu'il ne fait plus l'objet de recours des tiers.

Il est ici indiqué que ledit permis de construire modificatif a fait l'objet d'un recours gracieux et d'un recours contentieux ainsi que cela sera énoncé ci-après.

Aux termes d'une attestation établie par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 29 avril 2021 il a été attesté l'absence de recours contentieux en cours, à l'encontre dudit arrêté de permis de construire.

Sont demeurées annexées à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour les copies des documents suivants :

- la copie de l'arrêté de permis de construire modificatif,
- la copie des procès-verbaux de constat d'affichage sur le Terrain en date des 10 juillet, 10 août et 21 septembre 2018,
- la copie de l'attestation de non-retrait, d'absence de déféré préfectoral et d'absence de recours des tiers délivrée par Monsieur le Maire de CLAMART le 29 mars 2021.
- la copie de l'attestation d'affichage en mairie délivrée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de la mairie de Clamart le 29 mars 2021.
- un exemplaire de l'arrêté de permis de construire sur lequel est apposé le tampon attestant de la réception en préfecture dudit document,
- la copie des attestations de non recours, délivrées par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 29 avril 2021.

3 - Transfert du permis de construire

- Qu'il a été délivré au Requérant un arrêté en date du 13 août 2018 sous le numéro PC 920023 16 B0075 T02 emportant transfert à son profit de l'arrêté de permis de construire numéro PC 920023 16 B0075M01 délivré à la société sus-dénommée « LA GENERALE DE PROMOTION ».
- Que cet arrêté de transfert a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi que cela a été constaté par la Société Civile Professionnelle dénommée « *Société Civile Professionnelle Sabine ABRAHMI – Marine BLANCHET – Clémence JOUBERT* », société titulaire d'un office d'huissier de justice, dont le siège est à CLAMART (Hauts de Seine) 56 avenue Jean Jaurès aux termes de trois (3) procès-verbaux de constat en date des 18 septembre, 22 octobre et 19 novembre 2018.
- Que ledit arrêté a été affiché en mairie le 22 août 2018 ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de le Maire de CLAMART le 29 mars 2021 et a été transmis en préfecture le 10 juillet 2018 ainsi que l'atteste le tampon apposé sur un exemplaire dudit arrêté.

Aux termes d'une attestation dressée par la Commune de CLAMART en date du 15 mars 2019, il a été attesté l'absence de recours, de décision de retrait et de déféré préfectoral à l'encontre dudit transfert de permis de construire. Le Requérant déclare que ledit arrêté de transfert est définitif pour ne pas voir reçu de recours tant gracieux que contentieux ou de déféré préfectoral et ne pas avoir connaissance de retrait.

Aux termes d'une attestation établie par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 4 mai 2021 il a été attesté l'absence de recours contentieux, à l'encontre dudit arrêté de transfert du permis de construire PC 92023 16B0075 T02.

Sont demeurrées annexées à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour les copies des documents suivants :

- la copie de l'arrêté de transfert,
- la copie des procès-verbaux de constat d'affichage sur le Terrain en date des 18 septembre, 22 octobre et 19 novembre 2018,
- la copie de l'attestation de recours, de décision de retrait et de déféré préfectoral délivrée par la commune de CLAMART le 15 mars 2019,

- la copie de l'attestation d'affichage en mairie délivrée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de la protection du patrimoine architectural et historique de la mairie de Clamart le 29 mars 2021.
- un exemplaire de l'arrêté de permis de construire sur lequel est apposé le tampon attestant de la réception en préfecture dudit document,
- la copie de l'attestation de non recours, délivrée par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 4 mai 2021.

d) Recours

Concernant les permis de construire numéros PC 920023 16 B0074 et PC 920023 16 B0075 tous deux délivrés le 22 décembre 2016, ainsi que le permis de construire modificatif en date du 29 juin 2018 numéro PC 920023 16 B0075M01, le Requéérant déclare, savoir :

- Que les permis de construire numéros PC 920023 16 B0074 et PC 920023 16 B0075 tous deux délivrés le 22 décembre 2016, ainsi que le permis de construire modificatif en date du 29 juin 2018 numéro PC 920023 16 B0075M01, ont chacun fait l'objet de recours gracieux lesquels ont été rejetés par la mairie dans le courant de l'année 2017 pour les permis de construire initiaux et en 2018 pour le permis de construire modificatif dont s'agit.
- Que le permis de construire numéros PC 920023 16 B0074 délivré le 22 décembre 2016 a fait l'objet d'un recours contentieux enregistré sous le numéro 1705497 pour lequel le requérant s'est désisté suivant ordonnance du Tribunal Administratif de CERGY PONTOISE du 28 novembre 2018 ,
Cette ordonnance est devenue définitive en l'absence de pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le Greffe auprès du Conseil d'Etat en date du 17 juin 2019.
- Que le permis de construire numéros PC 920023 16 B0075 délivré le 22 décembre 2016 a fait l'objet de cinq recours contentieux enregistrés sous les numéros 1705495, 1705496, 1705109, 1705110, 1705111 pour lesquels les requérants se sont désistés suivant ordonnances du Tribunal Administratif de CERGY PONTOISE du 28 novembre 2018 ,
Ces ordonnances sont devenues définitives en l'absence de pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le Greffe auprès du Conseil d'Etat en date du 17 juin 2019.
- Que le permis de construire modificatif en date du 29 juin 2018 numéro PC 920023 16 B0075M01 a fait l'objet d'un recours contentieux enregistré sous le numéro 1813144 auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE,
- Que ce recours contentieux a été rejeté aux termes d'un jugement prononcé par le Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE le 19 octobre 2020 lequel est devenu définitif en l'absence de pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le Greffe auprès du Conseil d'Etat en date du 27 janvier 2021.

Sont demeurées annexées à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour les copies des documents suivants :

- la copie de l'ordonnance de désistement du recours numéro 1705497 dirigé contre le permis construire numéros PC 920023 16 B0074,

- la copie de l'attestation délivrée par le Greffe auprès du Conseil d'Etat en date du 17 juin 2019 aux termes de laquelle il a été attesté de l'absence de pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat contre l'ordonnance de désistement du recours numéro 1705497 dirigés contre le permis construire numéros PC 920023 16 B0074,
- la copie des ordonnances de désistement des recours numéros 1705495, 1705496, 1705109, 1705110, 1705111 dirigés contre le permis construire numéros PC 920023 16 B0075,
- la copie des attestations délivrées par le Greffe auprès du Conseil d'Etat en date du 17 juin 2019 aux termes desquelles il a été attesté de l'absence de pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat contre les ordonnance de désistement des recours numéros 1705495, 1705496, 1705109, 1705110, 1705111 dirigés contre le permis construire numéros PC 920023 16 B0075,
- la copie du jugement prononcé par le Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE le 19 octobre 2020,
- la copie de l'attestation délivrée par le Greffe auprès du Conseil d'Etat en date du 27 janvier 2021 aux termes de laquelle été attesté de l'absence de pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat contre le jugement rendu le 19 octobre 2020.

e) Prorogations

Compte tenu des recours gracieux et contentieux, le Requéran a fait proroger les deux (2) permis de construire numéros PC 920023 16 B007 et PC 920023 16 B0075 susvisés, savoir :

- Qu'il a été délivré au Requéran un arrêté en date du 14 octobre 2019 emportant prorogation de l'arrêté de permis de construire sous le numéro PC 920023 16 B0074 en date du 22 décembre 2016 d'une année à compter du terme de validité dudit permis de construire, soit jusqu'au 22 décembre 2020.
- Que l'arrêté de prorogation a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi que cela a été constaté par la Société Civile Professionnelle dénommée « *Société Civile Professionnelle Sabine ABRAHMI – Marine BLANCHET – Clémence JOUBERT* », société titulaire d'un office d'huissier de justice, dont le siège est à CLAMART (Hauts de Seine) 56 avenue Jean Jaurès aux termes de quatre (4) procès-verbaux de constat en date des 28 janvier, 28 février, 30 mars et 23 septembre 2020.
- Que ledit arrêté a été transmis en préfecture le 24 octobre 2019 ainsi que l'atteste le tampon apposé sur un exemplaire dudit arrêté.
- Qu'il a été délivré au Requéran un arrêté en date du 14 octobre 2019, rectifié par arrêté en date du 12 novembre 2019 en ce qui concernait la dénomination du pétitionnaire, emportant prorogation de l'arrêté de permis de construire sous le numéro PC 920023 16 B0075 en date du 22 décembre 2016 d'une année à compter du terme de validité dudit permis de construire, soit jusqu'au 22 décembre 2020.
- Que cet arrêté de prorogation a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi que cela a été constaté par la Société Civile Professionnelle dénommée « *Société Civile Professionnelle Sabine ABRAHMI – Marine BLANCHET – Clémence JOUBERT* », société titulaire d'un office d'huissier de justice, dont le siège est à CLAMART (Hauts de Seine) 56 avenue Jean Jaurès aux termes de quatre (4) procès-verbaux de constat en date des 28 janvier, 28 février, 30 mars et 23 septembre 2020.
- Que ledit arrêté a été transmis en préfecture le 24 octobre 2019 ainsi que l'atteste le tampon apposé sur un exemplaire dudit arrêté.

Aux termes d'attestations dressées par la Commune de CLAMART en date du 29 mars 2021, il a été attesté l'absence de recours, de décision de retrait et de déféré préfectoral à l'encontre desdits arrêtés de prorogation des permis de construire.

Aux termes d'une attestation établie par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 29 avril 2021 et du 6 mai 2021 il a été attesté l'absence de recours contentieux, à l'encontre desdits arrêtés de prorogation des permis de construire.

Sont demeurées annexées à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour les copies des documents suivants :

- la copie des deux (2) arrêtés de prorogation des permis de construire et de l'arrêté rectificatif,
- la copie des deux (2) séries de procès-verbaux de constat d'affichage sur le Terrain en date des 28 janvier, 28 février, 30 mars et 23 septembre 2020,
- la copie de deux attestations de recours, de décision de retrait et de déféré préfectoral délivrée par la commune de CLAMART le 29 mars 2021
 - la copie des deux exemplaires des arrêtés de permis de construire sur lesquels est apposé le tampon attestant de la réception en préfecture desdits document,
 - la copie des attestations de non recours, délivrées par le Greffe auprès du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 29 avril 2021 et du 6 mai 2021.

f) Déclarations d'ouverture de chantier

La Déclaration d'Ouverture de Chantier relativement au permis de construire PC 920023 16 B0074 a été souscrites par le Requéant le 3 novembre 2020 déclarant ouvert le chantier depuis le 02 novembre 2020 et enregistrée le 9 novembre 2020 par la Mairie de CLAMART.

La Déclaration d'Ouverture de Chantier relativement au permis de construire PC 920023 16 B0075 a été souscrites par le Requéant le 3 novembre 2020 déclarant ouvert le chantier depuis le 02 novembre 2020 et enregistrée le 9 novembre 2020 par la Mairie de CLAMART.

Une copie de ces déclarations d'ouverture du chantier est demeurée annexée à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour.

2.3. Consistance du Programme de Construction

Le Requéant déclare qu'il projette d'édifier sur l'ensemble des parcelles acquises par lui un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, de locaux commerciaux et de parc de stationnement en sous-sol devant comprendre deux (2) Bâtiments en superstructure respectivement dénommés « Bâtiment A » et « Bâtiment B », élevés sur un niveau unique de sous-sol en infrastructure dénommé « Bâtiment S ».

Lesdits Bâtiments en superstructure sont implantés, savoir :

- Le Bâtiment A sera composé d'un niveau rez-de-chaussée et de cinq étages en élévation, accolé en élévation au Bâtiment B ;

- Le Bâtiment B sera composé d'un niveau rez-de-chaussée et de quatre étages en élévation, accolé en élévation au Bâtiment A, Et sont édifiés sur une dalle commune les séparant avec le Bâtiment S.

Le Requérant déclare également qu'en vue de l'édification de l'Ensemble Immobilier les dépôts des demandes des deux (2) permis de construire numéros PC 920023 16 B007 et PC 920023 16 B0075 ont été effectuées concomitamment auprès des services instructeurs, notamment ceux de la Mairie de CLAMART, et qu'aux termes des dossiers d'instruction, tant des deux (2) permis de construire numéros PC 920023 16 B007 et PC 920023 16 B0075, que du permis de construire modificatif PC 920023 16 B0075M01, il a été mentionné que le sous-sol serait commun aux (2) projets de construction, ainsi que cela résulte (i) des plans du sous-sol joints aux demandes desdits permis de construire et du permis de construire modificatif et (ii) des notes de présentation (PC4) jointes aux demande des permis de construire.

Ainsi, aux termes de la note de présentation (PC4) jointe à la demande du permis de construire PC 920023 16 B0074 (7 rue du Troisy), il a été mentionné ce qui suit :

(.../...)

Les 09 et 11 rue du Troisy :

C'est un projet de construction neuve qui est prévue et un permis de construire est déposé concomitamment à ce permis.

(.../...)

Bien qu'étant 2 projets distincts (chacun sa cage d'escalier et ses ascenseurs), le 7 aura en commun l'accès au parking étant donné la petitesse du terrain et sa localisation sur un rond point.

(.../...)

L'accès au parking

Etant donné la localisation de la parcelle ; en plein rondpoint et la petitesse de celle-ci, l'accès automobile au parking se fait en empruntant la rampe du projet du 9/11.

Une servitude est prévue entre les deux projets. (.../..)

Et aux termes de la note de présentation (PC4) jointe à la demande du permis de construire PC 920023 16 B0075 (9 et 11 rue du Troisy), il a été mentionné ce qui suit :

« (.../...) »

X. SOUS-SOL

Le sous-sol est réservé au stationnement et aux locaux techniques.

Ce sous-sol permet au projet du 07 rue du Troisy de ne pas réaliser de rampe de parking étant donné sa localisation sur un rond point très passant et la petitesse de sa façade sur rue.

De ce fait, une convention de servitude, en cours d'élaboration, sera constituée entre les propriétaires des fonds du 07 et 9/11 rue du Troisy afin d'organiser tant la jouissance des places de stationnements que l'usage des équipements communs du parking, tels que rampe, porte et portail, équipements de sécurité, issue de secours, etc... Une promesse de servitude signée par les deux parties est jointe à la présente demande de permis de construire.

a. Parking automobile

Dans sa totalité, le parking comporte 51 places de stationnement.

Pour le 9/11 rue du Troisy :

43 places de stationnement sont prévues pour le présent permis et sont constituées dont une double destinée au commerce.

Pour le 7 rue du Troisy :

8 places sont attribuées au projet du 7 rue du Troisy dont une double destinée au commerce.

Un tableau est joint mettant en évidence les places doubles et les places simples attribuées en fonction des surfaces des logements.

(.../...)

L'accès à ce parking se fait par une rampe pentée à environ 17 % et dont la largeur minimale est de 3,50 m.

L'accès est commandé sur rue par un portail menuisé, motorisé à 2 vantaux.

Dans le parking, 2 sas d'accès aux paliers et sorties de secours sont aménagés :

- *L'un donne accès à l'immeuble du 9/11 rue du Troisy*
- *L'autre donne accès à l'immeuble du 7 rue du Troisy*

Cds 2 paliers sont libres d'accès vers la sortie.

Un bassin hydrocarbure est positionné dans la circulation (.../...) »

Sont demeurée annexée à un des actes de dépôt de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour la copie des plans des sous-sols des deux (2) permis de construction, ainsi que la copie desdites notes de présentation jointes aux demandes des permis de construire sus-visés.

CELA EXPOSE, il est passé au présent acte.

3. PREAMBULE

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 Ensemble Immobiliers bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Le présent acte a 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.

Le statut de la copropriété des Ensemble Immobiliers bâtis ne recevra application qu'après que la construction de l'Ensemble Immobilier objet du présent acte ait été achevée et pour autant que les lots le composant se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

Le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

Spécialement, les dispositions du présent règlement relatives aux travaux ne s'appliqueront pas aux travaux de construction des Bâtiments faisant l'objet du présent acte, pour la réalisation duquel le Requéant conservera, en tout état de cause, les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ou, s'il y a lieu, la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

Par ailleurs, les dispositions du présent règlement ne s'appliqueront pas aux éventuels travaux de parachèvement des locaux qui seront réalisés par leurs propriétaires, sans l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément préalable du maître d'œuvre de la construction.

D'une façon générale, tant que les constructions ne seront pas achevées, la mission de contrôle ou d'agrément dévolue au Syndic ou à l'assemblée des copropriétaires par le présent règlement ou par le statut de la copropriété en ce qui concerne notamment la modification des parties privatives, la réalisation de branchements, etc., sera valablement exercée par le maître d'ouvrage de la construction.

De convention expresse, pendant la période de construction et jusqu'à la délivrance de l'attestation certifiant la conformité des travaux aux autorisations de construire obtenues, le Requéant pourra apporter toutes adaptations aux constructions composant l'Ensemble Immobilier objet des présentes, à leur implantation, à leurs aménagements, à leurs abords et dépendances, à l'emprise des parties communes, aux éléments d'équipement communs, notamment pour des raisons techniques mises en évidence lors de la réalisation de la construction ou pour satisfaire aux prescriptions administratives ou des sociétés concessionnaires, sauf pour le Requéant à tenir compte des obligations lui incombant à cet égard aux termes des ventes qu'il consentira en suite des présentes des différents lots ci-après créés.

Le Requéant pourra en outre :

- Modifier le nombre, la consistance l'aspect extérieur, la disposition et l'implantation des logements projetés, leurs volumes et hauteurs respectifs, ainsi que le nombre des parkings et/ou caves, la configuration des jardins, les voies de circulation, aménager les jardins et espaces comme il l'entend, planter, tailler, déplacer toutes végétations sans que cette énonciation soit limitative.
- Le droit de modifier la destination de certaines parties des locaux sous réserves de l'obtention de l'autorisation administrative nécessaire et dans la mesure où la destination générale de l'ensemble immobilier ne s'en trouve pas modifiée,
- le droit de renoncer partiellement au plan masse,

- le droit de déposer toute demande de permis de construire modificatif ou complémentaire,
- et au cas où les autorisations administratives seraient obtenues, le droit de mettre en œuvre les permis de construire modificatif ou complémentaire,
- et ce sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord des copropriétaires, les modifications à intervenir ne devant pas porter atteinte aux limites et droits des lots précédemment vendus

En conséquence, le requérant procédera librement à la division, ou à la réunion du ou des lots lui appartenant ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des copropriétaires et apportera seules les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, aux plans et à l'état de répartitions des charges générales

4. PREMIERE PARTIE : DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER FORMANT L'OBJET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

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

DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à CLAMART (HAUTS-DE-SEINE), 7, 9 et 11 rue du Troisy

Et cadastré :

- Section AL, numéro 80, lieudit 7 rue du Troisy, pour une contenance de deux ares cinquante-huit centiares (00ha 02a 58ca).

- Section AL, numéro 139, lieudit 9 rue du Troisy, pour une contenance de six ares vingt-quatre centiares (00ha 06a 24ca).

- Section AL, numéro 142, lieudit 11 rue du Troisy, pour une contenance de sept ares dix-neuf centiares (00ha 07a 19ca).

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'Ensemble Immobilier comprendra dans son état futur d'achèvement :

Un bâtiment dénommé aux présentes « **BATIMENT A** », élevé, sur la dalle du parc de stationnement situé au rez-de-chaussée, de cinq étages sous toiture en pente,

Un bâtiment dénommé aux présentes « **BATIMENT B** », élevé sur la dalle du parc de stationnement situé au rez-de-chaussée, de étages sous toiture en pente,

Un bâtiment dénommé aux présentes « **BATIMENT S** », comprenant un parc de stationnement situé sous la dalle supportant en superstructure les Bâtiments A et B, laquelle dalle de couverture est aménagée, pour les parties hors emprise des bâtiments A et B sus désigné, en terrasses et jardin. Étant ici précisé l'accès aux emplacements de stationnement est assuré par une rampe à sens de circulation unique à laquelle on accède depuis la rue du Troisy,

Et des espaces verts ou libres,

L'Ensemble Immobilier objet du présent état descriptif de division en copropriété est composé de, savoir :

Un bâtiment dénommé aux présentes « Bâtiment A », élevé, sur la dalle du parc de stationnement situé au rez-de-chaussée, de cinq (5) étages sous toiture en pente, desservi par une (1) cage d'escalier dénommée « *Escalier A* » desservant à partir du sous-sol les étages dudit bâtiment comprenant :

Au rez-de-chaussée : d'un local commercial, et trois appartements.

Au premier étage : huit appartements.

Au deuxième étage : huit appartements.

Au troisième étage : sept appartements.

Au quatrième étage : cinq appartements dont deux appartements en duplex avec le cinquième étage.

Au cinquième étage : deux appartements en duplex avec le quatrième étage.

Un bâtiment dénommé aux présentes « Bâtiment B », élevé, sur la dalle du parc de stationnement situé au rez-de-chaussée, de trois (3) étages sous toiture en pente, desservi par une (1) cage d'escalier dénommée « *Escalier B* » desservant à partir du sous-sol les étages dudit bâtiment comprenant :

Au rez-de-chaussée : d'un local commercial,

Au premier étage : deux appartements.

Au deuxième étage : deux appartements.

Au troisième étage : un appartement.

Un parc de stationnement situé au sous-sol des Bâtiments A et B dénommé aux présentes « Bâtiment S », dont la dalle de couverture forme un socle commun aux bâtiments A et B et est aménagée, pour les parties hors emprise des bâtiments sus désignés, en terrasses, comprenant, notamment :

Cinquante et une (51) emplacements de stationnement, dont trois (3) emplacements pour personnes à mobilité réduite (PMR) et treize (13) emplacements doubles et commandés.

Des emplacements de stationnement pour moto et véhicules à deux roues,

Et comprenant les locaux techniques ou communs aux deux (2) bâtiments : A et B, savoir : bassin de rétention des eaux, local poubelles, local ménage, local entretien, local fibre, local électricité, local égout et eau, local BT, local vélos

SECTION II - PLANS

Est demeuré ci-joint et annexé aux présentes un jeu de SEPT (7) plans établis par l'ASSOCIATION DE TOPOGRAPHIES GEOMETRES ET TECHNICIEN D'ETUDES, située à CLAMART (Hauts de Seine), 32 avenue Jean Jaurès, datés « juillet 2021 », référencés Dossier : 921-53878 indice 8 savoir :

- Planche 1 bâtiment A et B, rez-de-chaussée (1/250)
- Planche 2 bâtiment A et B, premier étage (1/250)
- Planche 3 bâtiment A et B, deuxième étage (1/250)
- Planche 4 bâtiment A et B, troisième étage (1/250)
- Planche 5 bâtiment A et B, quatrième étage (1/250)
- Planche 6 bâtiment A, cinquième étage (1/250)
- Planche 7 bâtiment Sous-Sol (1/250)

(Annexe 1. 7 plans de copropriétés)

**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 ci-dessus désigné sera divisé en **soixante-quinze (75) lots numérotés de :**

- Bâtiment A : lots **UN (1) à TRENTE-DEUX (32)** inclus,
- Bâtiment B : lots **CINQUANTE (50) à CINQUANTE-CINQ (55)** inclus,
- Parc de stationnement : **CENT (100) à CENT TRENTE-SIX (136)** inclus,

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

- l'indication des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière.
- une quote-part indivise dans les parties communes générales exprimées en millièmes.

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

SECTION I -DESIGNATION DES LOTS ET PAR BATIMENT

Dans le bâtiment A :

Lot numéro un (1):

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local commercial, (n°A), accès par la rue du Troisy.

Et les trois cent soixante-quinze /dix millièmes (375 /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, un appartement, (n°A-02), accès par le hall du bâtiment A, au RDC première porte à gauche, comprenant:

une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, et un jardin et une terrasse.

Et les deux cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (296 /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, un appartement, (n°A-03), accès par le hall du bâtiment A, au RDC à droite, la porte au fond, comprenant:

une entrée avec deux placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, quatre chambres dont une avec une salle d'eau, une salle de bains, un water-closet avec placard,
et un jardin et deux terrasses.

Et les quatre cent quatre-vingt-quinze /dix millièmes (495 /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, un appartement, (n°A-01), accès par le hall du bâtiment A, au RDC à gauche la porte au fond, comprenant:

une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de bains, un water-closet,
et un jardin et une terrasse.

Et les deux cent vingt-cinq /dix millièmes (225 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5):

Dans le bâtiment A, escalier A, au premier étage, un appartement, (n°A-18), accès sur le palier la première porte à droite, comprenant:

un séjour avec cuisine attenante, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de bains avec water-closet,
et un balcon.

Et les cent soixante /cent millièmes (160 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6):

Dans le bâtiment A, escalier A, au premier étage, un appartement, (n°A-11), accès sur le palier la première porte à gauche, comprenant:

une entrée, un séjour avec placard et cuisine attenante, une chambre, une salle de bains avec water-closet,
et un balcon.

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

Lot numéro sept (7):

Dans le bâtiment A, escalier A, au premier étage, un appartement, (n°A-12), accès sur le palier la deuxième porte à gauche, comprenant:

une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, deux chambres avec placard, un dégagement, une chambre, une salle de bains avec water-closet, un water-closet,
et une terrasse.

Et les deux cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (290 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8):

Dans le bâtiment A, escalier A, au premier étage, un appartement, (n°A-13), accès sur le palier, la porte en face gauche, comprenant:
une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un water-closet, et une loggia.

Et les deux cent quarante-deux /dix millièmes (242 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9):

Dans le bâtiment A, escalier A, au premier étage, un appartement, (n°A-14), accès sur le palier, porte en face, comprenant:
une entrée avec placard, une chambre avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement, une salle d'eau, un water-closet.

Et les cent soixante et un /dix millièmes (161 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10):

Dans le bâtiment A, escalier A, au premier étage, un appartement, (n°A-15), accès sur le palier première porte à droite, comprenant:
une entrée avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, et un balcon.

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

Lot numéro onze (11):

Dans le bâtiment A, escalier A, au premier étage, un appartement, (n°A-16), accès sur le palier deuxième porte à droite, comprenant:
une entrée avec placard, une chambre avec placard, un séjour avec cuisine attenante, une salle de bains avec water-closet.

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

Lot numéro douze (12):

Dans le bâtiment A, escalier A, au premier étage, un appartement, (n°A-17), accès sur le palier la porte au fond, comprenant:
une entrée avec placard, une chambre avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de bains, un water-closet, et une terrasse.

Et les deux cent cinquante-cinq /dix millièmes (255 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13):

Dans le bâtiment A, escalier A, deuxième étage, un appartement, (n°A-28), accès sur le palier première porte à droite, comprenant:
un séjour avec cuisine attenante, un dégagement avec placard, une chambre, une

salle de bains avec water-closet,
et un balcon.

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

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au deuxième étage, un appartement, (n°A-21), accès sur le palier la première porte à gauche, comprenant:
une entrée, un séjour avec cuisine attenante et placard, une chambre, une salle de bains avec water-closet,
et un balcon.

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

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au deuxième étage, un appartement, (n°A-22), accès sur le palier la deuxième porte à gauche, comprenant:
une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, deux chambres avec placard, un dégagement, une chambre, une salle de bains avec water-closet, un water-closet,
et un balcon.

Et les trois cent deux /dix millièmes (302 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au deuxième étage, un appartement, (n°A-23), accès sur le palier, la porte en face gauche, comprenant:
une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, deux chambres avec placard, un dégagement avec placard, une salle de bains, un water-closet,
et une loggia.

Et les deux cent cinquante-sept /dix millièmes (257 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au deuxième étage, un appartement, (n°A-24), accès sur le palier, porte en face, comprenant:
une entrée avec placard, une chambre avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement, une salle d'eau, un water-closet.

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

Lot numéro dix-huit (18) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au deuxième étage, un appartement, (n°A-25), accès sur le palier première porte à droite, comprenant:
une entrée avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,
et un balcon.

Et les deux cent vingt-quatre /dix millièmes (224 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au deuxième étage, un appartement, (n°A-26), accès sur le palier deuxième porte à droite, comprenant:
une entrée avec placard, une chambre avec placard, un séjour avec cuisine attenante, une salle de bains avec water-closet.

Et les cent cinquante /dix millièmes (150 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au deuxième étage, un appartement, (n°A-27), accès sur le palier la porte au fond, comprenant:
une entrée avec placard, une chambre avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de bains, un water-closet,
et un balcon.

Et les deux cent soixante-six /dix millièmes (266 /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 troisième étage, un appartement, (n°A-37), accès sur le palier la première porte à droite, comprenant:
un séjour avec cuisine attenante, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de bains avec water-closet,
et un balcon.

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

Lot numéro vingt-deux (22) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au troisième étage, un appartement, (n°A-31), accès sur le palier la première porte à gauche, comprenant:
une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement avec placard, trois chambres dont une avec une salle d'eau et deux avec placard, une salle de bains avec water-closet, un water-closet,
et un balcon et une terrasse.

Et les quatre cent deux /dix millièmes (402 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au troisième étage, un appartement, (n°A-32), accès sur le palier la deuxième porte à gauche, comprenant:
une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, deux chambres avec placard, un dégagement avec placard, une salle de bains, un water-closet, et une loggia.

Et les deux cent soixante-dix /dix millièmes (270 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au troisième étage, un appartement, (n°A-33), accès sur le palier, la porte en face gauche, comprenant:

une entrée avec placard, une chambre avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement, une salle d'eau, un water-closet.

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

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au troisième étage, un appartement, (n°A-34), accès sur le palier, porte en face, comprenant:

une entrée avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, et un balcon.

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

Lot numéro vingt-six (26) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au troisième étage, un appartement, (n°A-35), accès sur le palier première porte à droite, comprenant:

une entrée avec placard, une chambre avec placard, un séjour avec cuisine attenante, une salle de bains avec water-closet.

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

Lot numéro vingt-sept (27) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au troisième étage, un appartement, (n°A-36), accès sur le palier deuxième porte à droite, comprenant:

une entrée avec placard, une chambre avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement avec placard, une chambre, une salle de bains, un water-closet, et un balcon.

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

Lot numéro vingt-huit (28) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au quatrième et cinquième étage, un appartement, (n°A-41), accès sur le palier, la porte à gauche, comprenant:

- au quatrième étage: une entrée avec deux placards, un séjour, une cuisine, une chambre avec placard, un dégagement, une chambre, une salle de bains, un water-closet, un escalier privatif d'accès au cinquième étage, et une terrasse,

- au cinquième étage: un dégagement, deux chambres, une salle d'eau avec water-closet.

Et les cinq cent dix /dix millièmes (510 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au quatrième et cinquième étage, un appartement, (n°A-42), accès sur le palier en face, la porte à gauche, comprenant:

- au quatrième étage: une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, une chambre avec une salle de bains, un water-closet, un escalier privatif d'accès au

cinquième étage,
et une loggia,

- au cinquième étage: un dégagement, une mezzanine, une chambre avec un placard, une chambre avec un dressing, une salle d'eau avec water-closet.

Et les quatre cents /dix millièmes (400 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au quatrième étage, un appartement, (n°A-43), accès sur le palier en face droite, comprenant:

une entrée avec placard, un séjour avec cuisine attenante, un dégagement avec deux placards, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un water-closet,
et une terrasse.

Et les deux cent soixante-seize /dix millièmes (276 /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 quatrième étage, un appartement, (n°A-44), accès sur le palier la première porte à droite, comprenant:

une entrée, un séjour avec placard et cuisine attenante, une chambre, une salle de bains, un water-closet.

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

Lot numéro trente-deux (32) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au quatrième étage, un appartement, (n°A-45), accès sur le palier à droite la porte en face, comprenant:

une entrée avec placard, un séjour avec lingerie, une cuisine, une chambre avec une salle de bain, un bureau, un water-closet, et une terrasse.

Et les deux cent quatre-vingt-six /dix millièmes (286 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans le bâtiment B :

Lot numéro cinquante (50) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local commercial, (n°B), accès par la rue du Troisy ,
et un jardin.

Et les deux cent soixante-huit /dix millièmes (268 /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 premier étage, un appartement, (n°B-12), accès sur le palier porte à droite, comprenant:

une entrée avec placard, un séjour avec cuisine attenante, une chambre, une salle d'eau avec water-closet.

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

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au premier étage, un appartement, (n°B-11), accès sur le palier porte en face, comprenant:
une entrée, un séjour avec cuisine attenante, deux chambres dont une avec un placard et salle de bains, une salle d'eau, un water closet
et une terrasse.

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

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au deuxième étage, un appartement, (n°B-22), accès sur le palier porte à droite, comprenant:
une entrée avec placard, un séjour avec cuisine attenante, une chambre, une salle d'eau avec water-closet.

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

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au deuxième étage, un appartement, (n°B-21), accès sur le palier porte en face, comprenant:
une entrée, un séjour avec cuisine attenante, deux chambres dont une avec un placard et salle de bains, une salle d'eau, un water closet
et une loggia.

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

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Dans le bâtiment B, escalier B, au troisième étage, un appartement, (n°B-31), accès sur le palier porte en face, comprenant:
une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres, une salle d'eau, une salle de bain, un water-closet,
et une terrasse.

Et les trois cent soixante-quatre /dix millièmes (364 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans le bâtiment sous-sol :**Lot numéro cent (100) :**

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 37 au plan joint.

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

Lot numéro cent un (101) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 36 au plan joint.

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

Lot numéro cent deux (102) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 35 au plan joint.

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

Lot numéro cent trois (103) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 34 au plan joint.

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

Lot numéro cent quatre (104) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 33 au plan joint.

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

Lot numéro cent cinq (105) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 32 au plan joint.

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

Lot numéro cent six (106) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 31 au plan joint.

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

Lot numéro cent sept (107) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 30 au plan joint.

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

Lot numéro cent huit (108) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 29 au plan joint.

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

Lot numéro cent neuf (109) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 28 au plan joint.

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

Lot numéro cent dix (110) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 26 et 27 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 24 et 25 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 23 au plan joint.

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

Lot numéro cent treize (113) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 22 au plan joint.

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

Lot numéro cent quatorze (114) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 21 au plan joint.

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

Lot numéro cent quinze (115) :

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 20 au plan joint.

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

Lot numéro cent seize (116) :

Dans le bâtiment-sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 18 et 19 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-sept (117):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple (gabarit handicapé), portant le numéro 17 au plan joint.

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-huit (118):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 16 au plan joint.

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

Lot numéro cent dix-neuf (119):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple (gabarit handicapé), portant le numéro 15 au plan joint.

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt (120):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 13 et 14 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 11 et 12 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-deux (122):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 9 et 10 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-trois (123):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 7 et 8 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-quatre (124):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 5 et 6 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-cinq (125):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 3 et 4 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-six (126):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 2 au plan joint.

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

Lot numéro cent vingt-sept (127):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 1 au plan joint.

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

Lot numéro cent vingt-huit (128):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 50 et 51 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-neuf (129):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 48 et 49 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente (130):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 46 et 47 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente et un (131):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement double, portant les numéros 44 et 45 au plan joint.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-deux (132):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 43 au plan joint.

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

Lot numéro cent trente-trois (133):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 42 au plan joint.

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

Lot numéro cent trente-quatre (134):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 41 au plan joint.

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

Lot numéro cent trente-cinq (135):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 39 au plan joint.

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

Lot numéro cent trente-six (136):

Dans le bâtiment sous-sol, au sous-sol, un emplacement de stationnement simple, portant le numéro 40 au plan joint.

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

SECTION II - RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau descriptif récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° des lots	Bât	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	A	-	Rdc	Un local commercial	375 / 10000
2	A	A	Rdc	Un appartement	296 / 10000
3	A	A	Rdc	Un appartement	495 / 10000
4	A	A	Rdc	Un appartement	225 / 10000
5	A	A	1 ^{er}	Un appartement	160 / 10000
6	A	A	1 ^{er}	Un appartement	146 / 10000
7	A	A	1 ^{er}	Un appartement	290 / 10000
8	A	A	1 ^{er}	Un appartement	242 / 10000
9	A	A	1 ^{er}	Un appartement	161 / 10000
10	A	A	1 ^{er}	Un appartement	212 / 10000
11	A	A	1 ^{er}	Un appartement	144 / 10000
12	A	A	1 ^{er}	Un appartement	255 / 10000
13	A	A	2 ^{ème}	Un appartement	169 / 10000

14	A	A	2 ^{ème}	Un appartement	155 / 10000
15	A	A	2 ^{ème}	Un appartement	302 / 10000
16	A	A	2 ^{ème}	Un appartement	257 / 10000
17	A	A	2 ^{ème}	Un appartement	165 / 10000
18	A	A	2 ^{ème}	Un appartement	224 / 10000
19	A	A	2 ^{ème}	Un appartement	150 / 10000
20	A	A	2 ^{ème}	Un appartement	266 / 10000
21	A	A	3 ^{ème}	Un appartement	177 / 10000
22	A	A	3 ^{ème}	Un appartement	402 / 10000
23	A	A	3 ^{ème}	Un appartement	270 / 10000
24	A	A	3 ^{ème}	Un appartement	173 / 10000
25	A	A	3 ^{ème}	Un appartement	235 / 10000
26	A	A	3 ^{ème}	Un appartement	158 / 10000
27	A	A	3 ^{ème}	Un appartement	278 / 10000
28	A	A	4 ^{ème} - 5 ^{ème}	Un appartement	510 / 10000
29	A	A	4 ^{ème} - 5 ^{ème}	Un appartement	400 / 10000
30	A	A	4 ^{ème}	Un appartement	276 / 10000
31	A	A	4 ^{ème}	Un appartement	188 / 10000
32	A	A	4 ^{ème}	Un appartement	286 / 10000
50	B	-	Rdc	Un local commercial	268 / 10000
51	B	B	1 ^{er}	Un appartement	149 / 10000
52	B	B	1 ^{er}	Un appartement	233 / 10000
53	B	B	2 ^{ème}	Un appartement	157 / 10000
54	B	B	2 ^{ème}	Un appartement	246 / 10000
55	B	B	3 ^{ème}	Un appartement	364 / 10000
100	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
101	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
102	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
103	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
104	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
105	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
106	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
107	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
108	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
109	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
110	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
111	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
112	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
113	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
114	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
115	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
116	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
117	S	CD	S/s	Une annexe	15 / 10000
118	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
119	S	CD	S/s	Une annexe	15 / 10000
120	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000

121	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
122	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
123	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
124	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
125	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
126	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
127	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
128	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
129	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
130	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
131	S	CD	S/s	Une annexe	19 / 10000
132	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
133	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
134	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
135	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
136	S	CD	S/s	Une annexe	12 / 10000
<u>TOTAL</u>					10000 / 10000

SECTION III - EFFET RELATIF

- pour ce qui concerne la parcelle cadastrée Section AL, numéro 80 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hugues VIGROUX notaire à COURBEVOIE le 29 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2^{ème} bureau le 2 février 2018, volume 2018P, numéro 1497.

- pour ce qui concerne la parcelle cadastrée Section AL, numéro 142 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hugues VIGROUX notaire à COURBEVOIE le 27 décembre 2018, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2^{ème} bureau le 25 janvier 2019, volume 2019P, numéro 1260.

- pour ce qui concerne la parcelle cadastrée Section AL, numéro 139

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hugues VIGROUX notaire à COURBEVOIE le 27 décembre 2018, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2^{ème} bureau le 28 janvier 2019, volume 2019P, numéro 1304.

5. DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété établi conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, au décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifié, ainsi que tous les textes subséquents qui les ont modifiés ou complétés, dont notamment la loi pour d'accèsion au logement et un urbanisme rénové numéro 2014-366 du 24 mars 2014, les lois n°2015-990 du 6 août 2015 et n°2015-992 du 17 août 2015 et l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, a pour objet :

- De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites « *parties privatives* » et celles qui serviront à l'usage collectif, dites « *parties communes* »,
- De fixer les droits et obligations des copropriétaires,
- D'organiser l'administration de l'Ensemble Immobilier,
- De fixer la répartition des charges afférentes à la conservation et la gestion de l'Ensemble Immobilier faisant l'objet du présent acte,
- D'établir l'origine de propriété du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier donnant lieu au présent acte et de rappeler, s'il y a lieu, les servitudes existantes grevant ou bénéficiant à ce terrain.

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

ARTICLE 2 : DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

2.1. Définition des Parties communes

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

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « *parties communes générales* ».

Les parties communes générales feront l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires et son affectées à l'usage ou à l'utilité de tous, la quote-part de droits attribuée à chaque lot, étant identique à sa quote-part de charges générales y afférentes comme indiqué à l'article « ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES » des présentes.

Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de « *parties communes spéciales* » et sont affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires.

Elles ne peuvent être vendues, ni faire l'objet d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

2.1.1 Parties communes générales

Elles comprennent notamment sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

1° Les éléments porteurs du sous-sol concourant à la stabilité ou la solidité de l'Ensemble Immobilier ; sur les plans verticaux ou horizontaux, piliers et poteaux de soutien, murs ou voiles porteurs, etc. (à l'exclusion des éléments porteurs qui n'auraient d'utilité que pour l'un des bâtiments édifiés en élévation),

2° la dalle de couverture de la construction susvisée, y compris le gros œuvre et s'il y a lieu l'étanchéité de cette dalle servant de plancher inférieur aux Bâtiments A et B qui y sont implantés ou sur lesquelles seraient aménagées des terrasses ou jardins constituant des parties communes spéciales ou affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire,

3° Les planchers de la construction susvisée, ses murs périphériques,

4° Les fondations de la construction susvisée,

5° Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exception des fenêtres, notamment les toitures terrasses, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans sa totalité,

6° Les terrasses, accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité, pour ceux qui sont affectés à certains lots ;

7° La totalité du terrain d'emprise du programme de construction, bâti ou non bâti, constituant l'assiette de la présente copropriété,

8° Les abords des constructions, les clôtures, les murs séparatifs en tant qu'elles dépendent de la copropriété et s'il y a lieu les mitoyennetés acquises ou à acquérir avec les immeubles voisins ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir,

9° Les locaux et élément d'équipement qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de toutes les constructions composant l'Ensemble Immobilier tels que :

- le local entretien situé au sous-sol,
- le local ménage situé au sous-sol,
- le local fibre situé au sous-sol,
- le local électricité,
- le local égout et eau situé au sous-sol,
- Le local poubelles situé au sous-sol,
- Le local BT situé au sous-sol,
- Le local vélo situé au sous-sol

10° Les conduites nécessaires au bâtiment comme les conduites, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes et les raccordements aux réseaux publics, les colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de toutes les constructions composant l'Ensemble Immobilier,

11° Le dispositif de distribution d'eau froide ;

12° Le branchement à l'égout de l'immeuble ;

13° L'installation de distribution de l'eau propre à l'immeuble y compris ledit compteur ;

14° - L'emplacement de voiture commun avec accessibilité pour personne à mobilité réduite (PMR) situé dans le parc de stationnement, Le bassin de rétention des eaux pluviales située au sous-sol, les égouts et eaux,

15° Le mur entre le bâtiment A et B dans la mesure où il serait constitué d'un seul voile.

16° Les jardins, espaces verts ou libres situés sur le sol naturel, formant cour jardin (mais à l'exclusion des terrasses ou jardins affectés, aux termes de l'état descriptif de division, à l'usage exclusif d'un copropriétaire), avec leurs aménagements, plantations, éléments de décoration ou d'équipements,

17° Dans le cas où une antenne collective serait installée au-dessus de chaque bâtiment, l'entretien et le remplacement de celle-ci seraient pris en charge par les copropriétaires du bâtiment concerné, et la répartition des charges s'effectuerait dans les proportions prévues ci-après,

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

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2.1.2. Accessoires aux parties communes générales

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de mitoyenneté afférente aux parties communes,
- le droit de surélever un Bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes,
- le droit d'affouiller le sol, notamment sous la cours ou les jardins,
- le droit d'édifier des Bâtiments nouveaux dans les espaces constituant des parties communes, ou le droit d'affouiller lesdits espaces communs,
- le droit de créer des surfaces de plancher,

Le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises.

2.1.3. Parties communes spéciales

Constituent des parties communes spéciales, les locaux, ouvrages et éléments techniques qui sont affectés à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires. Par suite, la quote-part de propriété attribuée à chaque lot dans les parties communes spéciales est identique à la quote-part attribuée à chacun des lots dans les charges spéciales considérées.

Les dispositions afférentes aux lots ci-après visés seront rappelées et exposées plus amplement à l'article « RÉPARTITION DES CHARGES » ci-après.

1 / PARTIES COMMUNES SPECIALES DU BATIMENT A

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des locaux composant le Bâtiment A, savoir les lots numérotés de 1 à 32, celles qui sont exclusivement affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires du Bâtiment A.

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

- les éléments porteurs en superstructure assurant la stabilité ou la solidité du Bâtiment A (gros murs, façades, pignons, refends,...)et d'une façon générale, les éléments horizontaux et verticaux de structure, y compris leur ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives ; hors voiles commun entre les bâtiment A et B ;
- Le gros œuvre des planchers (poutres, solives, hourdis, ...) mais non compris les revêtements superficiels, lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis et tout autre matériau formant plafonds (plâtre, enduit,...) ;
- Le gros œuvre, l'étanchéité des terrasses, toitures terrasse, perrons, accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité s'il en existe, pour ceux qui sont affectés à l'usage exclusif des certains copropriétaires.
- Les couvertures et toitures du Bâtiment A,
- Les loggias, ou balcons ou terrasses, même s'ils sont en tout ou partie, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes spéciales au Bâtiment A. Seuls les revêtements superficiels des sols des balcons ou terrasses, et s'il y a lieu les revêtements intérieurs de leurs garde-corps, constitueront des parties privatives pour les espaces réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, leurs autres éléments (y compris ceux assumant éventuellement leur étanchéité) constituant des parties communes spéciales du Bâtiment A.
- Les jardins affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire,
- Les combles sont des parties communes spéciales au Bâtiment A uniquement dans la mesure où :
 - ils abritent des éléments d'équipement collectif,
 - ils ont pour fonction de permettre l'accès à la toiture du bâtiment pour en assurer l'entretien et la réparation,
 - ils ont un usage et une utilité pour les autres copropriétaires du bâtiment,

A défaut, ils constitueront des parties privatives pour les lots situés en dessous.

- Les garde-corps ou parapets des fenêtres, des loggias ou des terrasses ou des balcons sans distinction,
- Les façades et les murs extérieurs du bâtiment A avec ses parements, revêtements, panneaux, éléments décoratifs de toutes natures (mais à l'exclusion des fenêtres, portes et s'il y a lieu volets roulants ou stores des locaux privatifs),
- Les planchers du Bâtiment A, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les murs intérieurs et cloisons du Bâtiment A, sauf celles constituant des parties privatives aux termes du présent règlement de copropriété,
- Les lanterneaux de désenfumage et d'accès à la toiture ou autres parties communes spéciales du Bâtiment A,
- Les portes ou trappes de visite donnant accès aux circulations, dégagements, locaux divers, constituant des parties communes spéciales du Bâtiment A (mais à l'exclusion des portes fussent-elles palières des locaux privatifs),

- Les conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires affectés au seul usage ou à la seule utilité de tous les copropriétaires du Bâtiment A, depuis les branchements ou les raccordements sur les canalisations publiques ou sur les réseaux généraux de la copropriété, mais à l'exclusion des branchements privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements et raccordements ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds, planchers, constituant les parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes),
- Les éléments affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du bâtiment A, tels que :
 - L'installation de ventilation mécanique contrôlée (extracteurs, gaines) du bâtiment considéré avec ses accessoires,
 - L'installation de « portier électronique » et système Vigik depuis la porte d'entrée du Bâtiment A,
 - L'installation de vidéophone depuis le hall A commun jusqu'à et non compris les postes installés dans les locaux privatifs,
 - les placards techniques situés dans les différents niveaux du bâtiment A, y compris ceux situés dans le sas A commun du rez-de-chaussée,
 - Les boîtes aux lettres situés dans le hall A commun,
 Et les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires, exclusivement affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires du Bâtiment A,
- Le hall A commun, situé au rez-de-chaussée, avec ses aménagements, sa décoration et ses portes,
- Les couloirs, sas, circulations et dégagements intérieurs assurant la desserte des différents locaux privatifs (compris dans des lots différents) ou communs composant le Bâtiment A,
- L'escalier « A » et les paliers desservant, à partir du rez-de-chaussée, les différents étages du Bâtiment A,

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

B / PARTIES COMMUNES SPECIALES DU BATIMENT B

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des locaux composant le Bâtiment B, savoir les lots numérotés de 50 à 55, celles qui sont exclusivement affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires du Bâtiment B.

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

- les éléments porteurs en superstructure assurant la stabilité ou la solidité du Bâtiment B (gros murs, façades, pignons, refends,...)et d'une façon générale, les éléments horizontaux et verticaux de structure, y compris leur ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives ; hors voiles commun entre les bâtiment A et B ;
- Le gros œuvre des planchers (poutres, solives, hourdis, ...) mais non compris les revêtements superficiels, lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis et tout autre matériau formant plafonds (plâtre, enduit,...) ;
- Le gros œuvre, l'étanchéité des terrasses, toitures terrasse, perrons, accessibles ou non, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité s'il en existe, pour ceux qui sont affectés à l'usage exclusif des certains copropriétaires.
- Les couvertures et toitures du Bâtiment B,
- Les jardins affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire,
- Les loggias ou balcons, terrasses, même s'ils sont en tout ou partie, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes spéciales au Bâtiment B. Seuls les revêtements superficiels des sols des balcons ou terrasses, et s'il y a lieu les revêtements intérieurs de leurs garde-corps, constitueront des parties privatives pour les espaces réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, leurs autres éléments (y compris ceux assumant éventuellement leur étanchéité) constituant des parties communes spéciales du Bâtiment B.
- Les combles sont des parties communes spéciales au Bâtiment B uniquement dans la mesure où :
 - ils abritent des éléments d'équipement collectif,
 - ils ont pour fonction de permettre l'accès à la toiture du bâtiment pour en assurer l'entretien et la réparation,
 - ils ont un usage et une utilité pour les autres copropriétaires du bâtiment .

A défaut, ils constitueront des parties privatives pour les lots situés en dessous.

- Les garde-corps ou parapets des fenêtres, des loggias, des balcons ou des terrasses sans distinction,
- Les façades et les murs extérieurs du Bâtiment B avec ses parements, revêtements, panneaux, éléments décoratifs de toutes natures (mais à l'exclusion des fenêtres, portes et s'il y a lieu volets roulants ou stores des locaux privatifs),
- Les planchers du Bâtiment B, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les murs intérieurs et cloisons du Bâtiment B, sauf celles constituant des parties privatives aux termes du présent règlement de copropriété,
- Les lanterneaux de désenfumage et d'accès à la toiture ou autres parties communes spéciales du Bâtiment B,
- Les portes ou trappes de visite donnant accès aux circulations, dégagements, locaux divers, constituant des parties communes spéciales du Bâtiment B (mais à l'exclusion des portes fussent-elles palières des locaux privatifs),

- Les conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires affectés au seul usage ou à la seule utilité de tous les copropriétaires du Bâtiment B, depuis les branchements ou les raccordements sur les canalisations publiques ou sur les réseaux généraux de la copropriété, mais à l'exclusion des branchements privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements et raccordements ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds, planchers, constituant les parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes),
- Les éléments affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du Bâtiment B, tels que :
 - L'installation de ventilation mécanique contrôlée (extracteurs, gaines) du bâtiment considéré avec ses accessoires,
 - l'installation de « portier électronique » et système Vigik depuis la porte d'entrée du Bâtiment B,
 - l'installation de vidéophone depuis le hall B commun jusqu'à et non compris les postes installés dans les locaux privatifs,
 - les placards techniques situés dans les différents niveaux du Bâtiment B, y compris ceux situés dans le sas B commun du rez-de-chaussée,
 - les boîtes aux lettres situés dans le hall B commun,
 Et les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires, exclusivement affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires du Bâtiment B,
- Le hall B commun, situé au rez-de-chaussée, avec ses aménagements, sa décoration et ses portes,
- Les couloirs, sas, circulations et dégagements intérieurs assurant la desserte des différents locaux privatifs (compris dans des lots différents) ou communs composant le Bâtiment B,
- L'escalier « B » et les paliers desservant, à partir du rez-de-chaussée, les différents étages du Bâtiment B.

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

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

3 / PARTIES COMMUNES SPECIALES AU PARC DE STATIONNEMENT

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des lots contenant des stationnements pour véhicules numérotés de 100 à 136, celles qui sont exclusivement affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires de ces lots.

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

- Les installations d'éclairage et d'alimentation en eau,
- Les revêtements de sol, de murs et plafond du sous-sol et des dégagements d'accès aux places de parking et locaux divers ;
- Les installations de ventilation et d'extraction d'air, avec leurs appareillages, gaines, emplacements techniques du parc de stationnement,
- La porte commandée à distance ouvrant sur la rue du Troisy et son système de fermeture,
- La rampe d'accès extérieure au parc de stationnement
- Les circulations intérieures pour véhicules desservant les emplacements de stationnement, en ce compris le marquage au sol délimitant les emplacements.
- Les escaliers « A » desservant du sous-sol jusqu'au rez-de-chaussée le Bâtiment A et « B » desservant du sous-sol jusqu'au rez-de-chaussée le Bâtiment B.
- Le réseau d'assainissement du parc de stationnement avec ses accessoires (avaloirs, siphons, fosse de décantation, pompes de relevage, etc.),
- Les éventuels systèmes de protection et de sécurité réglementaires et plus spécialement les systèmes pour la sécurité incendie (et notamment les portes coupe-feu).

Enfin, toute chose particulière aux lots contenant des stationnements et inclus dans l'emprise du parking de l'ensemble immobilier, mais non affectée à l'usage exclusif et particulier d'un ou plusieurs de ces lots.

3 / PARTIES COMMUNES SPECIALES ESCALIER A ET B

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des lots numérotés de 2 à 32 et 51 à 55 :

- Les cages d'escaliers et les paliers,
- Les couloirs,
- Le système d'éclairage,
- Les interphones,
- Les locaux vélos,
- Les halls d'entrée.

Les parties communes spéciales au bâtiment A seront réparties entre les lots 2 à 32.

Les parties communes spéciales au bâtiment B seront réparties entre les lots 51 à 55.

2.2. Définition des parties privatives

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

- Il en est ainsi de tous les éléments d'équipement à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que notamment à titre énonciatif et non limitatif et pour autant qu'ils existent :
- Les carrelages, dalles, moquettes, parquets et en général tous revêtements de sol, revêtements des terrasses dans les jardins ;
- Les plafonds et faux plafonds, les planchers, (à l'exclusion de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes),
- Les combles au droit du (des) lot(s) situé(s) en dessous sont parties privatives de ce(s) lot(s) uniquement dans la mesure où :
 - ils n'abritent aucun élément d'équipement collectif,
 - ils n'ont pas pour fonction de permettre l'accès à la toiture pour en assurer l'entretien et la réparation,
 - ils n'ont aucun usage ni utilité pour les autres copropriétaires du bâtiment.
- Les revêtements superficiels des terrasses, balcons ou des loggias s'il existe des revêtements superficiels, et s'il y a lieu, les revêtements intérieurs de leurs garde-corps affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, à l'exclusion du gros œuvre, de l'étanchéité lorsqu'elle existe (ou même du revêtement superficiel s'il fait office d'étanchéité) et des « balustrades de protection » ou « garde-corps » qui sont parties communes spéciales au bâtiment dont lesdits terrasses et loggias dépendent,
- Les aménagements et plantations réalisés sur les terrasses ou jardins affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire (droit de jouissance privatif) constitueront des parties privatives pour le copropriétaire qui en a l'usage.
- Les revêtements superficiels des places de stationnement, étant ici convenu que le sol et le sous-sol forment des parties communes générales telles que celles-ci sont définies ci-avant.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes (à l'exception des murs porteurs),
- Les portes (y compris les portes palières), les fenêtres, les portes-fenêtres, les volets, persiennes ou stores, les appuis des fenêtres avec leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires,
- Les enduits et revêtements intérieurs des murs et cloisons quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtement muraux,
- Les canalisations intérieures ne desservant que le lot considéré, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes),
- Les prises d'air frais, les bouches de ventilation, ne desservant qu'un lot, les bouches d'aération de la Ventilation Mécanique Contrôlée (V.M.C.) situées à l'intérieur des locaux privatifs et spécifiques à chaque logement, à l'exclusion des gaines, conduits, caissons, extracteurs et tourelles d'extraction de la V.M.C. qui sont parties communes générales ou spéciales conformément à ce qui sera stipulé ci-après,
- Les installations sanitaires avec leurs accessoires des salles de bains, des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des water-closets,

- Les installations individuelles de chauffage et de distribution d'eau chaude, situées à l'intérieur de chaque appartement,
- Les sonneries, installations électriques, téléphoniques (prises intérieures) et branchement de la télévision jusqu'à leur raccordement aux colonnes du bâtiment considéré,
- Les installations des cuisines (évier, meubles de cuisine et appareils ménagers, etc.) et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune,
- Les placards et rangements aménagés ou non, avec leurs portes,
- La serrurerie, la robinetterie,
- L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc.,
- L'installation de détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF) à l'exclusion de ceux qui pourrait être installé dans les parties communes,
- L'installation des postes « vidéophone » installés dans chaque local,
- Les clôtures séparant les jardins des parties communes,

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

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

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

Par contre, les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs, même dans leurs parties qui traversent des locaux privatifs, font partie des choses communes générales ou spéciales selon ce qui sera dit ci-après.

Les clôtures séparant deux jardins privatifs appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires des lots dont ces jardins dépendent.

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

TITRE 1 : DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - USAGE DE SES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

CHAPITRE PREMIER – DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 3

L'Ensemble Immobilier est destiné à l'usage principal d'habitation à l'exception d'une partie des rez-de-chaussée des Bâtiments A et B qui est réservée à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

CHAPITRE DEUXIEME : USAGE DES « PARTIES PRIVATIVES »

ARTICLE 4

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 de leurs parties privatives n'en soient pas altérées, de manière durable, les copropriétaires ne peuvent s'opposer à l'exécution même à l'intérieur de celles-ci, des travaux visés à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le Syndicat les réalise dans les conditions et moyennant les éventuelles indemnités prévues par cet article. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit (8) jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

ARTICLE 5. OCCUPATION

5.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

a) En ce qui concerne les logements

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ou à usage professionnel.

Seront seules autorisées les professions libérales et activités professionnelles compatibles avec le standing de l'Ensemble Immobilier et qui ne porteront pas atteinte à la jouissance paisible des lieux pour les copropriétaires, le tout sous réserve de l'obtention, par le copropriétaire intéressé, des éventuelles autorisations administratives nécessaires.

Les sièges de sociétés ou les domiciliations pour le Registre du Commerce et des sociétés pourront être établis dans les appartements à condition que ces Sociétés n'y emploient pas un personnel dont le nombre serait incompatible avec la destination de l'Ensemble Immobilier et sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire intéressé.

La location nue ou en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Les propriétaires des lots faisant l'objet d'une location devront faire leur affaire personnelle du respect par leurs locataires des lois et règlements en la matière, ainsi que des dispositions du présent règlement de copropriété.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'Ensemble Immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur activité, leur fait ou celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Les animaux domestiques non bruyants seront tolérés à condition de ne pas causer de troubles de jouissance aux autres copropriétaires. Tout élevage d'animaux est interdit.

Toutes dégradations causées du fait de ces animaux seront à la charge des propriétaires de ceux-ci. En aucun cas, ces animaux ne devront errer, séjourner dans les espaces communs. Les chiens seront obligatoirement tenus en laisse dans les espaces communs. Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne causent aucune gêne aux autres copropriétaires ou voisins.

Toutes modifications d'affectation par rapport à celle prévue au permis de construire, même si elle est autorisée par le présent règlement, n'est possible que sous réserve expresse de l'obtention par les intéressés et à leurs frais des autorisations administratives nécessaires.

b) en ce qui concerne les locaux commerciaux

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

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

c) En ce qui concerne les emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement pour voitures automobiles ne pourront qu'être utilisés pour garer les voitures de tourisme, utilitaires légers ou deux roues motorisées en état de marche. Tous les véhicules reconnus comme épaves seront évacués selon la procédure en vigueur.

Les véhicules devront être correctement placés sur leurs emplacements respectifs, afin de ne pas gêner l'ouverture de la portière de la voiture voisine.

Par sécurité, les usagers ayant une voiture dont le moteur présente des fuites de matières inflammables (telles qu'essence, huile, graisses) devront sabler leur emplacement et procéder au nettoyage.

En aucun cas, un emplacement pour voiture automobile ne pourra être utilisé à titre de débarras ou lieu de stockage. Il est expressément interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de stationnement. Enfin, la transformation d'un ou plusieurs emplacements pour voitures en atelier de réparations est interdite.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'Ensemble Immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur activité, leur fait ou celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Chaque propriétaire d'emplacement de stationnement devra souffrir sans indemnité les servitudes de passage d'entretien, de réfection et d'extension de tous les ouvrages techniques qui se trouveraient dans son lot ; il devra permettre l'accès, sans indemnité, à ces différents éléments techniques à la première demande du Syndic.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et accord du ou des copropriétaires contigus au lot de copropriété concerné la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes et ce sous réserve de contraintes techniques et/ou de sécurité. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et du syndic. Toutes modifications d'affectation par rapport à celle prévue au permis de construire, même si elle est autorisée par le présent règlement, n'est possible que sous réserve expresse de l'obtention par les intéressés et à leurs frais des autorisations administratives nécessaires et du respect des règles de sécurité alors en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et ventilation.

Le requérant se réserve la faculté d'aménager certains parkings en boxes sous réserve des contraintes techniques, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et du respect des règles de sécurité alors en vigueur.

ETANCHEITE DES SOUS-SOLS ET LOCAUX SITUES EN SOUS-SOL

L'étanchéité du sous-sol et des divers locaux situés en sous-sol (caves, locaux techniques, etc.) n'est pas garantie en cas de venues d'eaux souterraines ou en cas de pluies exceptionnelles. Des suintements d'eau et traces d'humidité peuvent apparaître sans qu'ils ne remettent en cause la destination des stationnements et des divers locaux situés en sous-sol.

BRUITS – RESPECT DE LA REGLEMENTATION

Les copropriétaires devront respecter les termes des articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs à la lutte contre le bruit.

L'usage des appareils de radio, téléviseur, chaînes à haute-fidélité, magnétophone, électrophone, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants et/ou du voisinage, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des lots privés.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit de nature à nuire à la solidité de l'Ensemble Immobilier ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement, les travaux nécessaires à l'aménagement des parties privatives étant toutefois tolérés.

5.3. HARMONIE - ASPECT

Les portes d'entrée des locaux privés, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, loggias et terrasses et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'Ensemble immobilier ne pourront être modifiés même en ce qui concerne la peinture, quand bien même ces éléments constitueraient des «parties privatives», sans l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Il est interdit de fixer des éléments sur les façades de l'Ensemble Immobilier (tel par exemple que boîtiers d'alarmes, climatisation, bacs à fleurs suspendus en applique sur les façades (voir les dispositions sous l'article 5.4), éclairage extérieurs...) de nature à dévaloriser et abîmer l'aspect des façades de l'Ensemble Immobilier.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte ait été préalablement validée par l'architecte de l'Ensemble Immobilier et figure au nombre de celles adoptées par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Pour la pose de volets roulants sur les baies vitrées non équipées à la livraison de l'Ensemble Immobilier, ceux-ci devront être conformes au modèle et à la couleur de ceux existant à l'origine de la construction. Il en sera de même en cas de remplacement. Les ouvrages avec coffres visibles de l'extérieur pour les volets roulants sont prohibés.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires. En cas d'entretien insuffisant, le Syndic pourra y procéder aux frais du copropriétaire intéressé.

5.4. UTILISATION DES FENETRES, BALCONS, TERRASSES OU LOGGIAS A USAGE PRIVATIFS

Il ne pourra être étendu de linge, ni entreposé aucun objet, sur le bord des fenêtres, sur les balcons, terrasses et loggias. Il est par ailleurs strictement interdit d'y installer des appareils de climatisation, des barbecues, ainsi que des antennes paraboliques de réception radio-électrique.

Il est interdit de jeter tous déchets par les fenêtres ou terrasses ou loggias.

Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Les jardinières devront être fixées à l'intérieur des terrasses et des balcons et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants de quelque manière que ce soit.

Les bacs à fleurs ne devront pas déborder à l'extérieur de la façade ou à l'extérieur des terrasses.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses seront personnellement responsables de tous dommages tels que fissures, fuites, etc. provenant de leur fait ou des aménagements, plantations et installations qu'ils auraient effectués.

Les propriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons et ou de terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils supporteront personnellement la charge et le nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sols. Les autres dépenses de réparation et de réfection notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges spéciales.

Les copropriétaires ayant la jouissance d'une terrasse située au-dessous d'exutoires d'eau des terrasses supérieures devront supporter les conséquences de cette situation.

Du fait de la présente d'un complexe d'étanchéité lié au parking situé au rez-de-chaussée des Bâtiments A et B, le copropriétaire du lot donnant droit à la jouissance d'une terrasse s'oblige à ne pas percer ou endommager ledit complexe d'étanchéité. A défaut, sa réfection sera présumée à la charge du copropriétaire concerné.

5.5. PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Il ne pourra être placé sur la façade de chacun des Bâtiments aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

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, dans le vestibule d'entrée et à l'extérieur du bâtiment (sous réserve des autorisations administratives requises) pour faire connaître au public leurs noms, professions et situation de l'appartement ou elles exercent. Le modèle de plaque sera fixé par le syndicat des copropriétaires qui détermine l'emplacement ou elles peuvent être posées.

Également, les occupants des locaux à usage commercial ou artisanal de l'Ensemble Immobilier pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie des bâtiments, et de leur entretien constant et, sauf modification jurisprudentielle, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces enseignes ne pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Également, la société de construction 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 aux emplacements qu'il choisira et utilisera librement sans que le Syndic des copropriétaires ou les occupants des locaux puissent élever quelques protestations que ce soit ou y faire obstacle et ce, sans non plus ouvrir droit à aucune redevance.

- 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. A cet effet et à titre temporaire les copropriétaires devront supporter durant toute la commercialisation du programme de constructions, le passage de toute personne se rendant au Bureau de Vente de la Société,

Enfin et également, les copropriétaires auront la faculté d'apposer sur leur balcon des panneaux indiquant la mise en vente ou la location de leur logement

5.7. REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS

Les propriétaires, locataires et autres occupants des locaux devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de l'entretien et des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et chaque fois que cela sera utile, livrer accès de leurs locaux aux Syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations ou entretien. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles, matériel et marchandises et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution des travaux régulièrement décidés en application des différents règlements et cahiers des charges concernant les locaux.

Spécialement, les propriétaires des lots 2, 3, 4 et 50 devront laisser un accès aux jardins aux Syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers afin d'effectuer, l'entretien des grilles de ventilation, l'entretien des arbres, les travaux de ravalement ou des travaux sur la toiture, soit du Bâtiment dont ils dépendent soit du Bâtiment A ou B selon le lot considéré, et dans le cadre de la réalisation de ces travaux de ravalement ou sur la toiture, de supporter l'installation d'échafaudages ou autres installations.

Les propriétaires, locataires et autres occupants des locaux devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de l'entretien et des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et chaque fois que cela sera utile, livrer accès de leurs locaux et emplacements de stationnement aux Syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations ou entretien. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements des véhicules et matériel et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution des travaux régulièrement décidés en application des différents règlements et cahiers des charges concernant les locaux.

5.8. LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra déposer les clefs de ses locaux privatifs entre les mains d'une personne résidant effectivement dans la Commune de la situation de l'Ensemble Immobilier.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans ces locaux en cas d'urgence.

Pendant les périodes de livraison et après livraison de l'Ensemble Immobilier, le dépôt des clefs entre les mains du maître d'œuvre, de l'entreprise chargée de la réalisation des travaux ou d'un résident de l'Ensemble Immobilier dûment désigné, implique que l'autorisation de pénétrer dans le local correspondant est donnée par l'occupant.

5.9. CHAUFFAGE

En cas d'absence pendant la saison froide et si le Syndic en fait la demande, les copropriétaires seront tenus de maintenir dans leurs locaux un niveau de chauffage permettant d'éviter une perturbation de l'équilibre thermique des locaux de l'Ensemble Immobilier. Afin de ne pas perturber la distribution de chauffage de l'Ensemble Immobilier, il est strictement interdit d'augmenter le nombre de radiateurs et/ou d'en changer les modèles, les puissances ou les emplacements.

Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant par leurs émanations incommoder les voisins.

5.10. ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations effectuées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic.

Pendant les gelées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

5.11. ENTRETIEN DES VENTILATIONS

Les entrées et sortie d'air ne devront en aucun cas être obturées et devront être régulièrement entretenues afin d'éviter les perturbations du système de ventilation.

5.12. SURCHARGE DES PLANCHERS

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

5.13. MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque propriétaire pourra modifier, à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux, mais à la condition formelle qu'il n'en résulte aucun trouble de jouissance à l'égard des autres copropriétaires et que, par ailleurs, ces travaux ne puissent nuire au standing et aux règles générales de l'architecture de l'Ensemble Immobilier.

En cas de travaux pouvant affecter la solidité des Bâtiments et plus généralement intéresser directement ou indirectement toutes choses ou parties communes ou encore une partie privative dont il ne serait pas propriétaire, il devra au préalable obtenir l'assentiment de l'Assemblée Générale des Copropriétaires et/ou du copropriétaire concerné. Ces travaux ou tous ceux qui en découleraient devront être exécutés à ses frais et sous la surveillance de l'architecte de l'Ensemble Immobilier dont les honoraires seront également à sa charge ainsi que la souscription d'une police d'assurance responsabilité.

Les modifications, d'une manière générale, et sans exception, seront faites aux risques et périls du copropriétaire intéressé et devront être conformes aux règles de construction en vigueur, notamment celles du Permis de Construire.

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.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 intéressant la présente rubrique :

Article 25

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

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

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

e) 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) 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) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) 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 ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) 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 ;

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

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) 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 ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote

Article 26

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

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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 ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

5.14. PARTIES COMMUNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INCLUSES DANS LES PARTIES PRIVATIVES

S'il arrive que certaines parties communes se trouvent incluses à l'intérieur des parties privatives ou en soit la dépendance directe ou indirecte, ou encore ne soit accessibles commodément que par elles, les propriétaires de ces parties privatives seront tenus, sans pouvoir prétendre à une indemnité, de maintenir à leur place ces choses communes, qui seront considérées comme affectées à titre de servitudes permanentes au profit de la copropriété, d'en permettre l'accès en cas de nécessité notamment pour cause de réfection ou d'entretien et de se soumettre aux exigences des règlements de construction, sécurité, hygiène, etc.

Le présent article vise notamment la présence de canalisations, gaines, poutres, soffites, coffrages ou faux plafonds dans certaines parties communes ou privatives, notamment dans certains ou en fond de certains emplacements de stationnement.

5.15. RESPONSABILITE

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

5.16. JARDINS PRIVATIFS

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

Il est également formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. 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.

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.

Les arbres se trouvant dans les jardins privés seront quant à eux entretenus et taillés par la copropriété, dont cette dernière en supportera les charges financières en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, notwithstanding leur caractère privé, de façon à avoir des jardins entretenus. Les copropriétaires des jardins concernés devront laisser un accès à leur jardin pour la réalisation de ces travaux d'entretien.

5.17. VELOS ET VEHICULES ELECTRIQUES

Aux termes des dispositions du I de l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privé et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

En outre, ce même article précise que, si les installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou les installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules n'ont pas été réalisées, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.

Les emplacements de stationnement ne seront pas équipés de bornes de recharges pour véhicules électriques et hybrides. Un fourreau en attente sera mis en place pour permettre l'installation par la suite des prises et compteurs nécessaires par les copropriétaires qui désireraient l'effectuer à leurs frais et après y avoir été autorisés dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

CHAPITRE TROISIEME : USAGE DES « PARTIES COMMUNES »

ARTICLE 6

6.1. Généralités

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.

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter les charges et conditions d'exercice des diverses servitudes qui profitent ou grèvent (ou qui pourront profiter ou grever) le terrain ou le volume d'assiette de l'Ensemble Immobilier, et notamment toutes les dispositions stipulées au cahier des charges de cession de terrain visé en l'exposé qui précède.

PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES

Il est ici précisé par le Requérant que la copropriété du 1-5 rue Fontaine qui a notamment pour assise cadastrale la parcelle section AL numéro 167 dispose pour son parking d'une ventilation haute dont l'ouverture donne sur l'Ensemble immobilier objet des présentes laquelle ventilation n'est pas conforme aux normes incendie. Une solution est actuellement recherchée en concertation avec le syndicat des copropriétaires du 1-5 rue Fontaine à l'effet de mettre aux normes cette ventilation et il est envisagé par le Requérant la construction par ses soins d'une nouvelle ventilation à l'emplacement matérialisé sur le plan ci-annexé. La nécessité de constituer cette servitude reste à confirmer. Dans l'hypothèse où cette solution serait retenue une partie du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier sera donc grevé d'une servitude de passage et d'évacuation de l'installation de ventilation su parking ainsi que d'une servitude de passage au profit de toute personne chargée de l'entretien, de la réparation, du remplacement de ladite installation de ventilation.

Cette servitude grèvera alors l'ensemble immobilier objet des présentes au profit de la copropriété du 1-5 rue Fontaine qui a notamment pour assise cadastrale la parcelle cadastrée section AL numéro 167

(Annexe 2. Plan de servitude de ventilation)

6.2. Interdictions

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les circulations piétonnes extérieures et les espaces verts au cœur de l'Ensemble Immobilier, les halls d'entrée, vestibule, escalier, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Toutes ces parties ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux sont réservés à cet usage, devront y être garées.

Spécialement, aucun des copropriétaires ou occupants de l'Ensemble Immobilier ne pourra stationner en dehors de l'emplacement ou des emplacements de stationnement dont il a la jouissance (exception faite toutefois en ce qui concerne les aires de stationnement pour véhicules deux roues motorisés dépendant des parties communes générales ou spéciales, s'il en existe), et notamment sur les voies de circulation de la copropriété et les voies d'accès réservées aux pompiers.

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 ou par affichage dans les parties communes, 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.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'Ensemble Immobilier ou du Bâtiment considéré.

Les propriétaires, locataires ou occupants ne pourront conserver, accumuler, déposer sur les voies, trottoir ou autres parties communes aucun dépôt de matériaux, de décharges, d'ordures ou autres.

Le ramassage des ordures ménagères se fera selon les règles en vigueur dans la Commune de CLAMART.

Au cas où le ramassage des ordures ménagères ne serait pas effectué quotidiennement, les dépôts tant sur la voirie que sur les aires poubelles ne pourront avoir lieu qu'à partir de la veille du jour prévu pour ce ramassage et au plus tôt à partir de 18 heures sauf réglementation locale spécifique.

S'il s'avère qu'après cette collecte, des déchets demeurent sur la voirie, il devra être procédé dans les meilleurs délais à l'enlèvement de ces déchets et au nettoyage de la voirie au droit de l'assiette de la copropriété.

6.3. Aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier

La conception et l'harmonie générale de l'Ensemble Immobilier devront être respectées sous le contrôle du Syndic.

Pour préserver l'harmonie de l'Ensemble Immobilier, l'aspect des parties communes, même celles qui seraient spéciales à certains lots seulement, ne peut être modifié sans autorisation du Syndicat.

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 aux articles 5.5 et 5.6 qui précèdent.

6.4. Services collectifs et éléments d'équipement

Des boîtes aux lettres sont installées dans les entrées de l'Ensemble Immobilier, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, 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 ; les travaux devront être réalisés en tout état de cause sous le contrôle du Syndic et de l'architecte de l'Ensemble Immobilier et ne pourront pas porter sur le réseau de distribution de chauffage.

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.

Le Syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son Syndic, devra assurer l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, notamment par des contrats passés avec des Sociétés spécialisées et ce, dès l'achèvement de l'Ensemble Immobilier. Ce sont notamment les systèmes de désenfumage des paliers et cages d'escalier, les ascenseurs, les portiers électroniques, les extracteurs de V.M.C., les installations de plomberie, l'éclairage de sécurité, les ferme portes, les espaces verts.

Plus particulièrement, le Syndicat des copropriétaires devra se conformer aux obligations mises à sa charge par le titre VIII de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie et des textes l'ayant modifié depuis.

Il devra également effectuer régulièrement une analyse de contrôle des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.

6.5. Stationnement PMR

Conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014, le Syndic veillera à ce que la places « PMR » portant le numéro **38H** située dans le Bâtiment S, soit prioritairement louée à toute personne handicapée habitant la copropriété et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles, et en particulier à une personne en fauteuil roulant ou à son accompagnateur dans les conditions prévues au décret numéro 2016-1515 du 8 novembre 2016.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du Décret numéro 2017-688 du 28/04/2017, il sera mis à l'ordre du jour de la 1^{ère} assemblée Générale la décision de mise en location de cette place et la fixation des conditions de location.

6.6. Jouissance privative et précaire de certaines parties communes

Sous réserve de l'observation de règlements administratifs notamment de ceux se rapportant à la sécurité de l'Ensemble Immobilier et dans le cas où les lots composés de locaux donnant sur un même couloir de distribution ou de circulation ou sur un même dégagement appartiendraient à un seul copropriétaire, celui-ci aura le droit de faire installer une porte palière en tête de ce couloir ou de ce dégagement.

De même, dans le cas où les lots composés de tous les locaux situés sur un même palier appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aura le droit de faire installer une porte et une cloison séparant ce palier de l'escalier, sauf libre passage pour travaux d'entretien.

Cette faculté de clore qui s'applique aux seuls appartements ne pourra jouer que si elle est compatible avec les impératifs techniques et de sécurité et d'accessibilité relatifs à l'Ensemble Immobilier.

Les copropriétaires ayant opéré les transformations visées ci-dessus, auront la jouissance de la partie de couloir, dégagement, palier ou circulation desservant leurs locaux et comprise entre les portes ou limite de leurs lots, et la nouvelle porte ou clôture créée par eux.

En contrepartie, ils devront effectuer toutes les réparations nécessaires au couloir, dégagement, palier ou circulation restant communs, en particulier de la peinture. Ils supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance. Les nouvelles portes ou clôtures mises en place devront être semblables à celles existant déjà.

D'autre part, préalablement à toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte ou d'une clôture commune, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif la partie qui lui aura été donnée en jouissance, et si nécessaire, exécuter les travaux nécessaires pour rendre une présentation homogène à l'ensemble des parties communes de part et d'autre de la porte ou de la clôture dont la suppression sera nécessaire pour remettre les lieux dans leur état primitif.

Le droit de jouissance concédé en vertu des clauses ci-dessus, ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges, du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

L'exercice de ces droits est subordonné au respect de toutes réglementations administratives, de sécurité ou autres.

Tous les travaux énumérés ci-dessus, seront réalisés aux seuls frais, risques et périls des copropriétaires intéressés, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte désigné par le Syndic pour la conformité avec les règles de l'art et de sécurité.

6.7. Dispositions diverses

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'Ensemble Immobilier, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

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.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui ou de ses animaux.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'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 (2) mois.

TITRE 2 – ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 7 - PRINCIPES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - * les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
 - * et la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

Les charges de l'Ensemble Immobilier sont ventilées en charges générales et un certain nombre de charges spéciales ou particulières.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales ou particulières, et à l'intérieur des charges spéciales et particulières, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le Syndic après consultation, s'il y a lieu, de tous techniciens, sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider, si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure, à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs ou autres appareils de mesurage, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité et d'eau afférentes aux hall, escaliers, circulations, etc., à l'ascenseur, et d'une façon générale au fonctionnement des éléments d'équipement communs ou à l'utilisation des parties communes, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établies par un technicien, pour une période ou fourniture déterminée, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement ou de tous autres éléments, le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public en vigueur.

CHAPITRE LIMINAIRE – ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE CHARGES

Conformément aux dispositions de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 et son article 76 modifiant l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 relative aux copropriétés, vous trouverez indiqué ci-dessous les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes, conformément aux dispositions de l'article 10 alinéa 2.

En conséquence, il est ci-après rappelé les éléments pris en compte par la société dénommée ASSOCIATION DE TOPTOGRAPHIES GEOMETRES ET TECHNICIENS D'ETUDES Géomètres Experts D.P.L.G. situé à CLAMART (Hauts de Seine), 32 avenue Jean Jaurès, chargée de déterminer les quotes-parts de charges communes attachées à chacun des lots créés aux présentes, tels que mentionnés au document établi par celui-ci en prévision de l'établissement du présent acte :

« (.../...) »

Article VIII : METHODE DE CALCUL

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, conformément à la loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 (article 76), les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont issus de l'article 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 6-2 :

"Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. "

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 (d'Ordre Public) :

"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.

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.

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

De la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot telles qu'elles résultent ;

De la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclaircissement, hauteurs sous-plafond ;

De la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, ascenseur ou pas ascenseur. "

Type d'affectation	coefficient
Appartement	De 0,90 à 1,00
Jardin	De 0.02 à 0.10
Terrasse Loggia	De 0.15 à 0.35
Stationnement voitures	De 0,30 à 0,35
Box	De 0,40 à 0,45

A) CALCULS DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

Dans la pratique, la méthode la plus simple et la plus couramment utilisée consiste à partir des superficies réelles des locaux et à pondérer le chiffre qui en résulte par des coefficients de nature, de situation, d'ensoleillement et de consistance.

Le calcul doit s'adapter aux faits et aux circonstances. Des coefficients courants sont utilisés pour tenir compte :

de l'étage de chaque lot,

de l'ensoleillement de chaque lot, de son orientation,

de la consistance des locaux.

B) ELEMENTS PERMETTANT DE FIXER LA REPARTITION DES CHARGES

Suivant le cas par types de charges :

Charges générales

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes

Charges ascenseurs :

- Le niveau desservi (coefficient d'étage)

- La superficie des locaux ou la capacité d'occupation. (un coefficient particulier est appliqué pour les activités libérales).

Par ailleurs, dans l'éventualité où un appartement affecté à l'habitation serait transformé en local à usage professionnel, la participation dudit appartement aux charges afférentes aux éléments d'équipement et service collectifs pourra être modifiée. »

Le Tableau Récapitulatif des Charges générales et spéciales visé sous les articles 8 et 9 est demeuré ci-annexé.

(Annexe 3. Tableau des charges générales et spéciales)

CHAPITRE PREMIER – CHARGES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES

ARTICLE 8 - CHARGES COMMUNES GENERALES

8.1. Définition

Constituent des charges générales, toutes les dépenses intéressant les parties communes à l'usage de tous les copropriétaires de l'Ensemble Immobilier et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale de charges, tel qu'il pourrait être indiqué aux termes des paragraphes ci-après.

Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, savoir :

a) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les « parties communes » de l'Ensemble Immobilier et même ceux afférents aux « parties privatives », tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services des contributions directes ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;

b) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractées pour couvrir les risques concernant l'Ensemble Immobilier (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage...), par le Syndic dans les conditions et en application des dispositions ci-après, qui ne seraient pas passés en charges spéciales ;

c) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de reconstruction des clôtures de la propriété et, s'il y a lieu, des murs mitoyens d'avec les immeubles voisins, les frais de nettoyage des abords des constructions ;

d) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et même de remplacement, avec leurs aménagements, éléments de décoration ou d'équipement (éclairage, mobilier urbain, etc.) :

- de l'accès au transformateur,
- de l'espace extérieur matérialisant la servitude de passage,

e) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou même de reconstruction ou de remplacement :

- des locaux et éléments d'équipement qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de toutes les constructions composant l'ensemble immobilier comme notamment le tableau de contrôle des éléments et des installations de sécurité dudit ensemble immobilier, le local transformateur commun, le local eau commun.
- des branchements, canalisations et réseaux qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de toutes les constructions composant l'ensemble immobilier,

f) Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;

g) Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ;

h) Les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui) ;

i) Les salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

- j) Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations du bâtiment, aux gros murs communs (éléments horizontaux et verticaux de structure, sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots privés), aux éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, au gros-œuvre des balcons et terrasses, aux canalisations communes au bâtiment pour l'eau, l'électricité, le gaz, l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privé) ;
- k) Les frais d'entretien et de réfection des façades et de leur revêtement ;
- l) Les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état des parties communes spéciales tels que les revêtements des sols, murs et plafonds des locaux communs, ainsi que les frais afférents aux garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons et terrasses lorsque leur réfection ou modification est décidée par le syndicat dans le cadre de travaux de ravalement sur les parties communes, afin d'assurer l'harmonie de la façade ;
- m) Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

i) Toutes rémunérations aux personnes de services chargées du nettoyage et de l'entretien des parties communes générales ou des services communs à l'ensemble immobilier, les cotisations fiscales et sociales afférentes aux salaires et rémunérations versées à ces personnes, ainsi que les honoraires ou prestations versées aux sociétés spécialisées qui pourraient en être chargées.

Et d'une façon générale, toutes les dépenses intéressant les parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires et qui ne font pas l'objet d'une répartition spécifique des charges décrite aux articles ci-après.

8.2. Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata des quotes-parts de leurs lots respectifs dans les parties communes générales, exprimées en **DIX MILLIEMES (10.000EMES)**, telles qu'elles figurent au tableau récapitulatif des charges ci-après (colonne 1 ; « Charge commune général »).

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

ARTICLE 9 - CHARGES SPECIALES

9.1. Charges communes spéciales au Bâtiment A

1 / Définition

Les charges particulières au Bâtiment A comprennent :

- 1). Les charges d'entretien, de réfection, de réparation et même de reconstruction des parties communes spéciales au Bâtiment A, telles que ces parties communes spéciales sont définies ci-dessus, notamment les charges d'entretien, de réfection, de reconstruction et les frais de réparations, de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs du bâtiment, y compris à l'intérieur des appartements, à la toiture dudit bâtiment, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), et d'une manière générale à tous éléments constituant des parties communes spéciales au Bâtiment A ;
- 2). Les charges de réfection, de reconstruction et les frais de réparations importantes à faire à l'escalier A et paliers d'étage avec ses revêtements muraux ;
- 3). Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;
- 4). Les frais de ravalement des façades du Bâtiment A, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives ;
- 5). Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des planchers et de l'étanchéité des balcons ou des loggias et des terrasses accessibles ou non du Bâtiment A ;
- 6). Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif ;
- 7). Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire à la porte d'entrée du Bâtiment A, au hall A commun et au sas du Bâtiment A ;
- 8). Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage de l'escalier A, du hall A commun et du Sas du Bâtiment A.
- 9) Les frais d'entretien des arbres du bâtiment A même si ces jardins sont réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2 / Répartition

Les charges communes spéciales au Bâtiment A seront réparties entre les copropriétaires des lots numéro 1 à 32, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Bâtiment A » dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 2 : « Charge Bâtiment A sur 10 000 »).

9.2. Charges communes spéciales au Bâtiment B

1 / Définition

Les charges particulières au Bâtiment B comprennent :

- 1). Les charges d'entretien, de réfection, de réparation et même de reconstruction des parties communes spéciales au Bâtiment B, telles que ces parties communes spéciales sont définies ci-dessus, notamment les charges d'entretien, de réfection, de reconstruction et les frais de réparations, de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs du bâtiment, y compris à l'intérieur des appartements, à la toiture dudit bâtiment, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), et d'une manière générale à tous éléments constituant des parties communes spéciales au Bâtiment B ;
- 2). Les charges de réfection, de reconstruction et les frais de réparations importantes à faire à l'escalier B et paliers d'étage avec ses revêtements muraux ;
- 3). Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;
- 4). Les frais de ravalement des façades du Bâtiment B, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives ;
- 5). Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des planchers et de l'étanchéité des loggias, des balcons ou des terrasses accessibles ou non du Bâtiment B ;
- 6). Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif ;
- 7). Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire à la porte d'entrée du Bâtiment B, au hall B commun et au sas du Bâtiment B ;
- 8). Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage de l'escalier B, du hall B commun et du Sas du Bâtiment B.
- 9) Les frais d'entretien des arbres bâtiment B même si ces jardins sont réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2/ Répartition

Les charges spéciales au Bâtiment B seront réparties entre les copropriétaires des lots numéro 50 à 55, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Bâtiment B » dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 3 : « Charge Bâtiment B sur 10 000).

9.3. Charges communes spéciales au Bâtiment S

1 / Définition

Les charges particulières du parc de stationnement comprennent les charges propres aux emplacements de stationnement situés au sous-sol sous les bâtiments A et B dans la mesure où lesdites charges peuvent être distinguées des charges générales.

Il s'agit notamment :

- 1). Des charges d'entretien, de réfection, de réparation et même de reconstruction des parties communes spéciales du parc de stationnement, telles que ces parties communes spéciales sont définies ci-dessus, notamment les escaliers A et B,
- 2) Des charges d'entretien des revêtements de sol, de murs et plafond du sous-sol et des dégagements d'accès aux places de parking et locaux divers ;
- 3). Des frais d'entretien, de réparation, de réfection, de fonctionnement et, s'il y a lieu, de remplacement :
 - des installations de ventilation et d'extraction d'air avec leurs appareillages, gaines et emplacements techniques,
 - du réseau d'assainissement avec ses accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, pompes de relevage, etc.),
 - de la rampe d'accès voiture,
 - de la porte d'accès avec son appareillage et ses accessoires,
 - des installations des signalisations et lutte contre l'incendie, d'éclairage et d'alimentation en eau,
- 4). Des frais d'entretien des emplacements de stationnement, notamment des frais de peinture, numérotation, délimitation des emplacements de voitures,
- 5). Des frais d'éclairage (la consommation est déterminée par comptage ou par estimation du syndic),
- 6). S'il y a lieu, la prime d'assurance concernant exclusivement le parc de stationnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2/ Répartition

Les charges spéciales au Bâtiment S seront réparties entre les copropriétaires des lots numéro 100 à 136 au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales au Bâtiment S dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 4 : « Charge du sous-sol »).

9.4. Charges spéciales à l'escalier et à l'ascenseur de chacun des bâtiments A et B

1/ Définition

Les charges spéciales des ascenseurs comprennent pour chacun des ascenseurs, savoir :

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, les frais de liaison téléphonique de l'ascenseur, les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur, le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques de l'ascenseur.
- 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.

III - Pour l'escalier :

- a) Les charges d'abonnement et consommations électriques des parties communes dans les étages, les honoraires de nettoyage, l'entretien des revêtements de sols et muraux des dégagements, des éléments de décorations, les systèmes d'éclairage.
- b) Les charges d'entretien et de nettoyage du hall d'entrée et de la cage d'escalier
- c) Les frais d'entretien, de réparation des équipements communs tels que l'installation d'éclairage du hall et du sas d'accès ;

2/ Répartition

Il est établi en annexe des présentes 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 leur affectation (utilité).

Les charges spéciales « Escalier et Ascenseur du Bâtiment A » seront réparties entre les copropriétaires des lots numéros 2 à 32 et 100 à 136 et les charges spéciales « Escalier et Ascenseur du Bâtiment B » seront réparties entre les copropriétaires des lots numéros 51 à 55 et 100 à 136, ainsi que le tout est indiqué au tableau récapitulatif des charges ci-annexé (colonne 5 : « Charges d'escalier et d'ascenseur A sur 10 000 » et colonne 6 : « Charge d'escalier et d'ascenseur B sur 10 000 »).

9.5. Charges d'eau froide

L'ensemble immobilier sera équipé de deux compteurs généraux, un pour chacun des bâtiments A et B.

1 / Définition

Les charges d'eau froide comprennent :

- le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local intéressé ;
- la redevance pour la location du compteur général et les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la (ou des) canalisation(s) principale(s), y compris les frais de maintenance.
- Les frais liés à la distribution d'eau froide, et à l'entretien et à la réparation de tous les équipements nécessaires à sa distribution.

2 / Mise en application

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement ou autre local intéressé est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots intéressés des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires intéressés au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux (de la même façon que les charges générales).

3 / Contribution

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement ou autre local intéressé quel que soit l'occupant ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

Néanmoins, les frais fixes de réparation, de remplacement d'équipements communs, matériel, seront répartis au prorata des charges e bâtiment A et B.

La différence susceptible d'exister entre la consommation relevée au compteur général de l'ensemble immobilier et le total des consommations individuelles sera répartie entre tous les lots au prorata de leurs quotes-parts de charges générales.

9.8. Charges d'éléments d'Equipements chauffage et Eau Chaude sanitaire propre aux Bâtiments A et B

Les logements et les commerces sont équipés de chaudières individuelles tant pour l'eau que le chauffage.

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

Le syndic peut exiger le versement :

1° de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;

2° des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

6° des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

7° des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

CHAPITRE DEUXIEME – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 10- CHARGES INDIVIDUELLES - CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des emplacements de stationnement qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative. Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété. Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes.

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui des personnes qu'ils ont à leur service, sous leur garde et d'une façon générale celui des personnes dont ils doivent répondre, ou celui de leurs locataires, aggraverait les charges communes de toute nature, auront à supporter seuls les frais, honoraires, dépenses de toutes natures ainsi occasionnés volontairement ou involontairement, le tout ainsi que cela est énoncé sous l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 11 - REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation ou de reconstitution d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

TITRE 3 – MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE PREMIER – OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

ARTICLE 12

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants causes à titre particulier des copropriétaires, ainsi qu'aux ayants-cause à titre particulier des titulaires de droits démembres.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants causes qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

SECTION 1 – COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 14 - DOCUMENTS PUBLIES

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE 15 - DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du Syndicat.

ARTICLE 16

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

SECTION 2 – MUTATIONS DE PROPRIETE ET CHARGES**ARTICLE 17 - OBLIGATION AUX CHARGES**

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du Syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du Syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le Syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

Imputation des frais aux copropriétaires défaillants

Le copropriétaire qui n'aura pas payé ses charges après mise en demeure, sommation ou commandement, sans avoir engagé un recours, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ou indiqué de façon motivée l'erreur matérielle dont serait affecté son compte, sera redevable de plein droit :

- des intérêts au taux légal sur les sommes mentionnées dans la mise en demeure, la sommation ou le commandement à payer, sans préjudice des intérêts sur les sommes qui pourraient être dues postérieurement,
- des frais, honoraires et débours de toute nature et tout particulièrement, et de façon non exhaustive, des frais de commandement, des honoraires d'huissier, d'expert, d'avocat, et le cas échéant, des honoraires et frais du Syndic en application du contrat de Syndic, et plus généralement de tous les intervenants chargés d'obtenir le règlement des provisions ou charges dues.

L'ensemble de ces frais et honoraires sera payé par la Trésorerie du Syndicat des copropriétaires et comptablement imputé au débit du compte du copropriétaire défaillant jusqu'à complet recouvrement par le Syndicat.

ARTICLE 18 - INFORMATION DES PARTIES

Le Syndic, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou de la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au notaire chargé de la recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties :

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

- des provisions exigibles du budget prévisionnel,
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
- des charges impayées sur les exercices antérieurs,
- des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965,
- des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le Syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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 :

des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié,
des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 susvisé et ce d'une manière même approximative,
- b) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
- c) des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le Syndic indique la somme correspondante, pour les deux (2) exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le Syndicat est partie.

Quel que soit le requérant, le Syndic adresse l'état daté au notaire chargé de recevoir l'acte.

ARTICLE 19 - MUTATION A TITRE ONEREUX – APUREMENT DE LA SITUATION DU VENDEUR A L'EGARD DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

19.1. Vérification préalable de la situation du futur acquéreur à l'égard de la copropriété

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 (1) 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'Ensemble Immobilier concerné par la mutation;

2°/ soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'Ensemble Immobilier 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 (45) jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° ci-dessus, 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 avenu aux torts de l'acquéreur.

19.2. Apurement de la situation du cédant à l'égard du Syndicat des copropriétaires

Il est énoncé sous l'article 20-II de la loi du 10 juillet 1965 que 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. 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.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un (1) mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au Syndic de l'Ensemble Immobilier, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds, dans la limite des charges et travaux relatifs à l'année courante et aux quatre (4) dernières années échues, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'Ensemble Immobilier, et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

En application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le notaire sera fondé à libérer les fonds entre les mains du Syndic et du vendeur dès l'accord entre eux sur les sommes restant dues.

A défaut d'un tel accord, dans un délai de trois (3) mois après l'opposition régulière du Syndic, le notaire sera fondé à verser les fonds objet de l'opposition entre les mains du Syndicat des copropriétaires, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par l'une des parties.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du Syndicat mise en œuvre du privilège spécial mentionné à l'article 2374 1°bis du Code Civil.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du Syndicat effectivement exigibles et liquides à la date de la mutation. L'opposition éventuellement formée par le Syndic doit énoncer de manière précise :

1°/ Le montant et les causes des créances du Syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues.

2°/ Le montant et les causes des créances du Syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues.

3°/ Le montant et les causes des créances de toute nature du Syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées au 1°/ et 2°/ ci-dessus

4°/ le montant et les causes des créances de toute nature du Syndicat non comprises dans les créances visées au 1°, 2°/ et 3°/ ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 est donné au Syndic selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis de mutation est donné au Syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au Syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

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 le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaires lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions ci-dessus n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

SECTION 3 – NOTIFICATION DES MUTATIONS

ARTICLE 20 – NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le Syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au Syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu au siège social du Syndic.

SECTION 4 – MODIFICATION DES LOTS**ARTICLE 22**

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé et dans les conditions du paragraphe ci-dessous.

Le total des tantièmes de copropriété et des charges de toute nature afférents aux locaux concernés seront répartis entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division d'un commun accord entre les propriétaires de ces lots, conformément aux règles posées par les articles 5 et 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents et aux critères retenus pour l'établissement du présent état descriptif de division et règlement de copropriété.

La nouvelle répartition des charges n'aura pas dès lors, comme il est prévu par l'article 11, alinéa 2 de ladite loi, à être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires, mais simplement à être notifiée pour information par les parties concernées au Syndic, immédiatement ou dès la désignation de celui-ci.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots, et en particulier, les maîtres d'ouvrage de l'Ensemble Immobilier jouiront de la faculté de modifier la composition de ses lots, et notamment de les subdiviser, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants, en tenant compte, le cas échéant, des séries retenues pour chaque Bâtiment en cas de pluralité de ceux-ci.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°- au Syndic de la copropriété alors en fonction ;

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

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.
à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

CHAPITRE TROISIEME – LOCATIONS

ARTICLE 23

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra remettre au locataire un extrait du présent règlement de copropriété concernant la destination, la jouissance, l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente aux lots loués dans chacune des catégories de charges, conformément à l'article 3 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et l'obliger à en exécuter les prescriptions.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes de quelque catégorie qu'elles soient sauf en ce qui concerne la place de parking PMR réservée, le droit de jouir de cette dernière demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divises et n'en pourra être disjoint.

Tout copropriétaire devra s'assurer que son ou ses locataire(s) a bien souscrit à titre personnel une assurance relative aux biens loués par la production d'une attestation justificative conformément à l'article 85.

En outre, le copropriétaire devra informer dans les meilleurs délais le Syndic de la date d'entrée dans les lieux du locataire.

ARTICLE 24

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

ARTICLE 25

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

ARTICLE 26 – COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

TITRE 4 – ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE PREMIER – SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 27 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES¹

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 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 renvoyé aux dispositions des article 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44, 45 et 45-1 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 COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE L'OREE DU BOIS DE CLAMART** ».

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 de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 28 - IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Conformément aux dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, introduits par l'article 52 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), il devra être procédé à l'immatriculation du Syndicat des copropriétaires auprès du registre institué par ladite loi aux fins de faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements.

Précisions étant ici faites :

- qu'en application des dispositions de l'article L.711-5 du code précité, tout acte authentique de vente devant notaire ayant pour objet un lot dépendant de l'Ensemble Immobilier devra comporter le numéro d'immatriculation de la copropriété ;
- que les conditions d'application desdites dispositions ont été précisées par décret en Conseil d'Etat ;
- Et qu'il sera procédé à cette immatriculation par les soins du notaire soussigné, en ce qui concerne l'Ensemble Immobilier.

CHAPITRE DEUXIEME – ASSEMBLEE GENERALES DES COPROPRIETAIRES

SECTION 1 – CONVOCATION

ARTICLE 29

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée générale des copropriétaires, le REQUERANT, exercera les fonctions de syndic provisoire ou nommera un syndic provisoire.

Le Syndic provisoire, aura droit au remboursement de tous les frais exposés par lui dans l'exercice de cette mission, sur justificatifs.

A cette occasion, le Requéant pourra informer les copropriétaires de la signature de l'acte emportant constitution des servitudes au profit de l'Ensemble Immobilier.

Il est rappelé que le Syndic provisoire ne pourra être maintenu que par décision de l'Assemblée Générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de Syndics effectuée par le conseil Syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

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

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

ARTICLE 30

Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, au plus tard dans un délai de six mois à compter de l'arrêté du dernier exercice comptable.

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

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 des articles 8 et 8-1 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 susvisé.

ARTICLE 31 – CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, 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 ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

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. A cette convocation est joint le formulaire de vote par correspondance.

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. Il est fait observer que lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation indiquera alors expressément que ces documents sont accessibles en ligne et précisera la durée de leur mise à disposition.

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 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

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 et par l'article 10-1 du même décret. 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 de ce décret.

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.

Lorsque le logement fait l'objet d'un bail réel solidaire, le preneur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale à l'exception des décisions relevant de la majorité de l'article 25 portant sur les actes obligatoires de disposition des parties communes (art. 25, d) ou de leurs accessoires et sur les travaux comportant transformation addition ou amélioration (art. 25, n), de celles prises à la double majorité de l'article 26 qui portent sur certains actes d'acquisition immobilière et de disposition (art. 26, a) et sur l'établissement ou la modification du règlement de copropriété concernant les parties communes (art. 26, b) et des modifications du règlement de copropriété concernant les spécificités du bail réel solidaire. Le preneur et l'Organisme Foncier Solidaire bailleur peuvent assister l'un et l'autre à l'assemblée générale et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles ils ne disposent pas du droit de vote.

3 SECTION 2 - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 32

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29.1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1) du décret du 17 mars 1967, son président (sauf désignation de celui-ci par le Président du Tribunal de Grande Instance, lorsque cela est prévu par la loi).

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

ARTICLE 33

Il est formé un bureau composé de deux (2) scrutateurs et d'un (1) secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 34

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets :

- Présent physiquement ou représenté ;
 - Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu s'il y a lieu des dispositions des articles 22 et 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et le cas échéant, de son mandataire.

Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 et de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 35

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire de son choix, membre ou non du Syndicat, habilité par simple lettre.

Toutefois le Syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent représenter un copropriétaire. Les salariés du Syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'Ensemble Immobilier bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'Assemblée Générale.

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois (3) délégations sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et celle de ses mandants n'excède pas 10% des voix du Syndicat. Le mandataire peut en outre recevoir plus de trois (3) délégations de votes s'il participe à l'assemblée du Syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même Syndicat secondaire.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

Si l'Assemblée Générale vote pour autoriser le Syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du Syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 36

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications réglementaires ont été effectuées.

ARTICLE 37

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1367 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et suivants du Code Civil.

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

SECTION 3 – VOIX-MAJORITE

Article 38

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Article 39

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf application des articles 45-13 et suivants relatifs au syndicat formé de deux copropriétaires.

Article 40

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 41

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Aux termes de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est énoncé ce suit littéralement rapporté :

« Lorsque l'immeuble comporte plusieurs Bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces Bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces Bâtiments ou entités homogènes, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un. »

Article 42

Les décisions sont prises à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, c'est à dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, sauf dans le cas où l'objet de la résolution requiert une autre majorité prévue par la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 43

Pour l'information des futurs propriétaires de l'Ensemble Immobilier, les articles 24, 24-1 à 24-7, 25, 25-1, 26, 26-3 et 26-4 et suivants de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiés notamment par l'ordonnance du 30 octobre 2019, dont les dispositions sont entrées en vigueur le 01^{er} juin 2020, déterminent les majorités des voix à réunir en fonction de l'objet des résolutions à prendre par l'Assemblée Générale.

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 prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

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) 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) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

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

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) 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 ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) 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 aux dispositions de 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.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

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

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

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

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 œuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

ARTICLE 44. DISPOSITIONS DIVERSES

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

I. - Le Syndicat principal 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 du Bâtiment considéré.

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 considéré 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 dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée.

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.

ARTICLE 45. EMPRUNTS COLLECTIFS

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux Syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'Ensemble Immobilier, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du Syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° à son remboursement au Syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° au paiement au Syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

Le Syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du Code monétaire et financier.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le Syndic de ces accords.

CHAPITRE TROISIEME : CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1- COMPOSITION

ARTICLE 46

Un Conseil Syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion.

Il est ici rappelé, en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée que :

- dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un Syndicat coopératif, la constitution d'un conseil Syndical est obligatoire et le Syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil Syndical. En outre, le conseil Syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le Syndic en cas d'empêchement de celui-ci.
- le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'Assemblée Générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour en assurer le contrôle des comptes du Syndicat.
- l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du Syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

ARTICLE 47

Le conseil Syndical est composé au maximum de cinq (5) membres en ce compris le Président.

ARTICLE 48

Les membres du Conseil Syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent en outre être membres du Conseil Syndical :

- les associés d'une société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance,
- les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière,
- leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité,
- leurs représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil Syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le Syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du Conseil Syndical, sauf si le Syndicat revêt la forme d'un Syndicat coopératif.

ARTICLE 49

Les membres du Conseil Syndical sont désignés par l'Assemblée Générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

Lorsque l'assemblée ne parvient pas à défaut de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil Syndical, le procès-verbal qui en fait explicitement mention est notifié, dans le délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf en cas de Syndicat coopératif, l'Assemblée Générale peut, à la double majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers (2/3) des voix, décider la suppression du conseil Syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur première convocation et à la majorité des membres présents ou représentés sur deuxième convocation.

A défaut de désignation par l'Assemblée Générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic, peut avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du Conseil Syndical ; il peut également constater l'impossibilité de l'instituer.

En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le Syndic ou l'administrateur provisoire désigné à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les quinze (15) jours de cette notification.

ARTICLE 50

Les membres du conseil Syndical sont nommés pour trois (3) ans maximum. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 51

L'Assemblée Générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants, sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

ARTICLE 52

Si l'Assemblée Générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil Syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil Syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

ARTICLE 53

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'Assemblée Générale.

A défaut, il est désigné par le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic.

ARTICLE 54

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil Syndical.

ARTICLE 55

Le conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart (1/4) des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

SECTION 2 –ORGANISATION

ARTICLE 56

Le conseil Syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Le Conseil Syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de 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.

ARTICLE 57

Les fonctions de président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le Syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le Conseil Syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le Syndic, sur l'indication du président du Conseil Syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 3 –ATTRIBUTIONS

ARTICLE 58

Le Conseil Syndical donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au Conseil Syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du Conseil Syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du Syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil Syndical à l'Assemblée Générale ou au Syndic ne lient pas ces derniers.

L'Assemblée Générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats, autre que celui du Syndic, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Tous les trois (3) ans, le Conseil Syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de Syndic avant la tenue de la prochaine Assemblée Générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un Syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au Syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de l'examen des projets de contrat de Syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le Conseil Syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'Assemblée Générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un Syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale concernée.

Le Conseil Syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de Syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'Assemblée Générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de Conseil Syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

ARTICLE 59

Le Conseil Syndical contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité du Syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du décret numéro n° 67.223 du 17 mars 1967.

Le Conseil Syndical peut prendre connaissance et copie à sa demande, et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il reçoit en outre à sa demande, communication de tout document intéressant le Syndicat.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au Conseil Syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil Syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale est établi en concertation avec le Conseil Syndical.

ARTICLE 60

Le Conseil Syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

ARTICLE 61

Le Conseil Syndical présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au Syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du Syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'Assemblée Générale aurait pu lui confier.

ARTICLE 62

Les délibérations du conseil Syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur.

Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du Syndic, le conseil Syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Le président du conseil Syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au Syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil Syndical.

CHAPITRE QUATRIEME : SYNDIC

SECTION 1 –NOMINATION-REVOCATION-REMUNERATION

ARTICLE 63

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ; Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

III. - Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

IV. - 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.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. . En cas de carence ou d'inaction du syndic, un administrateur ad hoc pourra être désigné par décision de justice. Dans ces cas, le président du conseil syndical pourra, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

V - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

VI. - Le conseil syndical peut procéder à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

SECTION 2 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 64 - REGLES GENERALES

I - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de loi du 10 juillet 1965 ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé, dans les conditions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée et des textes pris pour son application, savoir :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale ;
- d'administrer l'Ensemble Immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- de soumettre au vote de l'Assemblée Générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le Syndicat doit répondre. En cas de refus de l'Assemblée Générale, l'assurance peut être contractée par le Syndic pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- de soumettre au vote de l'Assemblée Générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du Syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit Syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du Syndic ;
- de soumettre à l'autorisation de l'Assemblée Générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le Syndicat et le Syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au Syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au Syndicat ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'Ensemble Immobilier conformément à un contenu défini par décret ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du Syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;

- d'assurer l'information des occupants de chaque Ensemble Immobilier de la copropriété des décisions prises par l'Assemblée Générale, selon des modalités définies par décret ;
- de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le Syndic est un Syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'Ensemble Immobilier ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du Syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil Syndical.

II - Le Syndic assure la gestion comptable et financière du Syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil Syndical, les comptes du Syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'Assemblée Générale et de tenir pour chaque Syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat ;
 - de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois (3) ans, au vote de l'Assemblée Générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois (3) années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;
 - d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du Syndicat. L'Assemblée Générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'Ensemble Immobilier est administré par un Syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les Ensemble Immobiliers et les fonds de commerce ou par un Syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du Syndicat. La méconnaissance par le Syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois (3) mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;
 - de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- A l'exception du Syndic provisoire, le Syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au Syndicat de copropriétaires.

III - Le Syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers (2/3) des copropriétaires, représentant au moins deux tiers (2/3) des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L.515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de l'article précité ;
- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'Ensemble Immobilier distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du « service antenne » numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

IV - Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article 26-5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les prêts mentionnés à l'article 26-4 doivent être conformes aux prescriptions des articles L. 312-4, L. 312-6, L. 313-1 et L. 313-2 du Code de la consommation.

Le contrat de prêt conclu en application du même article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, ne peut être signé par le Syndic avant l'expiration du délai de recours de deux (2) mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.

V - Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'Assemblée Générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil Syndical peut convoquer une Assemblée Générale appelée à désigner un nouveau Syndic. En cas de carence du Syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Le Syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois (3) mois.

Quand l'Assemblée Générale délibère pour désigner un nouveau Syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du Syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau Syndic.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 8.2 de la loi du 10 juillet 1965, résultant de l'article 54 de la loi ALUR, il appartiendra au Syndic d'établir, selon le modèle défini par décret, une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données techniques et financières essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, d'en assurer la mise à jour annuelle et de la mettre à disposition des copropriétaires.

ARTICLE 65 - TRAVAUX URGENTS

Lorsqu'en cas d'urgence le Syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'Ensemble Immobilier, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 du décret numéro 67.223 du 17 mars 1967, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du conseil Syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 66 - PERSONNEL DU SYNDICAT

Le Syndic engage et congédie le personnel employé par le Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. L'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

ARTICLE 67 - LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 du décret du 17 mars 1967 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend fin, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au Syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

Le Syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil Syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année le Syndic fait connaître immédiatement au président du conseil Syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 68 - ARCHIVES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'Ensemble Immobilier et au Syndicat, ainsi que les documents comptables du Syndicat.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du Syndicat, le carnet d'entretien de l'Ensemble Immobilier et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du contrat d'entretien de l'Ensemble Immobilier et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa de l'article 33 dudit décret.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du Syndic.

A la majorité de l'article 25, l'Assemblée Générale pourra décider de confier les archives du Syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit Syndicat, une telle décision ne pouvant donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du Syndic.

ARTICLE 69 - COMPTE BANCAIRE OU POSTAL DU SYNDICAT

Le Syndic tient une comptabilité séparée pour le Syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat ainsi que la situation de trésorerie de celui-ci.

Il procède au plus tard dans les trois (3) mois de sa nomination à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du Syndicat dans l'établissement bancaire de son choix ; étant précisé que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires prise à la majorité de l'article 25, celle-ci pourra décider de choisir elle-même l'établissement bancaire qu'elle souhaite retenir.

Pendant la période s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du Syndicat et la tenue de celle-ci, le Syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges de copropriété, dans les conditions prescrites par l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra satisfaire aux règles comptables spécifiques résultant de l'article 14.3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

ARTICLE 70 - CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'Ensemble Immobilier mentionnant :

- l'adresse de l'Ensemble Immobilier pour lequel il est établi
- l'identité du Syndic
- et les références des contrats d'assurance de l'Ensemble Immobilier souscrits par le Syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéances de ces contrats.

Le carnet d'entretien mentionne également s'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux importants, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisés ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrages souscrits pour le compte du Syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours.
- s'ils existent, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut en outre sur décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'Ensemble Immobilier, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'Ensemble Immobilier, ainsi que le diagnostic technique.

ARTICLE 71 - AVANCES – PROVISIONS

Le Syndic peut exiger le versement des provisions dans les conditions ci-après prévues.

ARTICLE 72 - DEPOT DE FONDS

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat doivent être versées sans délai au compte bancaire ou postal ouvert au nom du Syndicat.

Le Syndic met à disposition du conseil Syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

ARTICLE 73 - CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus.

Il en est de même des conventions entre le Syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le Syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, contracter pour le compte du Syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Le Syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 74 - ACTIONS EN JUSTICE

Le Syndic ne peut agir en justice au nom du Syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale. Toutefois, une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du Juge des Référé ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le Syndicat. Dans tous les cas, le Syndic doit rendre compte des actions introduites à la prochaine Assemblée Générale.

Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L.615-6 du code de la construction, et de l'habitation.

Dans tous les cas, le Syndic doit rendre compte des actions introduites.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un Syndicat ou dans lesquels le Syndicat est partie, le Syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3 -EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 75

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le Syndic peut à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur première convocation ou à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le Syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil.

CHAPITRE CINQUIEME : PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 76 - AVANCES - PROVISIONS

Les copropriétaires verseront au Syndic, savoir :

1°/ Une avance de trésorerie permanente constituant la réserve, égale à un/sixième (1/6ème) du montant du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent (10%). La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de la répartition des parties communes.

2°/ Des provisions du budget prévisionnel qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne peut excéder le quart (1/4) du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, tel que prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale. Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux non compris dans le budget prévisionnel seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

3°/ En cours d'exercice, des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14.2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncée à l'article « COMPTABILITE DU SYNDICAT » ci-après.

4°/ Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'Assemblée Générale.

5°/ Des avances constituées par les provisions spéciales éventuellement décidées par l'Assemblée Générale des copropriétaires en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois (3) années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'ensemble de ces sommes seront versées au compte bancaire ou postal, ouvert au nom du Syndicat.

Etant ici rappelé que l'ensemble de ces versements devront également respecter les dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

L'Assemblée Générale, décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le Syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le Syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par décision de l'Assemblée Générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Il est ici reproduit les dispositions de l'article 35 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 – art.19

« Lors de la mise en copropriété d'un Ensemble Immobilier, le Syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'Ensemble Immobilier.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le Syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première Assemblée Générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée. »

Au surplus, conformément aux dispositions de l'article 14-2 II de la loi du 10 juillet 1965, institué par la loi ALUR, et une fois les dispositions dudit article entré en vigueur, le Syndicat des copropriétaires devra constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq (5) ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° des travaux décidés par l'Assemblée Générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Si toutefois, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le Syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Ce fonds de travaux sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle sera décidé par l'Assemblée Générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne pourra être inférieur à cinq pour cent (5 %) du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le Syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale :

- 1° la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'Assemblée Générale sur le plan pluriannuel de travaux.

ARTICLE 77 - COMPTABILITE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze (12) mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le Syndic, préalablement autorisé par l'Assemblée Générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart (1/4) du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont, sous réserve des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, celles afférentes :

- 1°/ aux travaux de conservation ou d'entretien de l'Ensemble Immobilier autres que ceux de maintenance,
- 2°/ aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance,
- 3°/ aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de Bâtiments,
- 4°/ aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- 5°/ d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'Ensemble Immobilier,
- 6°/ aux cotisations annuelles alimentant le fonds de travaux institué par le Syndicat de copropriétaires dans les conditions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'Ensemble Immobilier ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du Syndicat par l'Assemblée Générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du Syndicat :
sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du Syndicat,
sont nommées avances, les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'Assemblée Générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du Syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

ARTICLE 78 - INTERETS DE RETARD – RECOUVREMENT DES FONDS

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant trente (30) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Il en va de même s'agissant des cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi.

Les dispositions du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, en outre, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les frais nécessaires exposés par le Syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Les honoraires ou frais perçus par le Syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder le montant fixé par décret.

Le copropriétaire défaillant devra rembourser au Syndicat l'ensemble des frais relatifs au recouvrement de la créance et notamment les frais d'avocats, huissiers Syndics et dépenses judiciaires, dans les conditions de l'article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

ARTICLE 79 - SURETE

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés et actions prévues par les articles 19, 19-1 et 19-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, ainsi que les cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi, les créances afférentes aux travaux de restauration immobilière réalisés en application du c du II de l'article 24, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au Syndicat des copropriétaires sont garantis, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code civil.

ARTICLE 80 – INDIVISIBILITE – SOLIDARITE

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du Syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

Sans préjudice des stipulations ci-après, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du Syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

ARTICLE 81- DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN CAS DE DIFFICULTES FINANCIERES DE LA COPROPRIETE

Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent vingt-cinq pour cent (25 %) pour les copropriétés de moins de deux cents (200) lots, quinze pour cent (15%) pour les copropriétés de plus de deux cents (200) lots des sommes exigibles en vertu des articles 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic en informe le conseil Syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

En l'absence d'action du Syndic dans un délai d'un (1) mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par :

- 1° des copropriétaires représentant ensemble au moins quinze pour cent (15 %) des voix du Syndicat ;
- 2° un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'Assemblée Générale et exécutés, restent impayées depuis six (6) mois et si le créancier a adressé au Syndic un commandement de payer resté infructueux ;

- 3° le représentant de l'État dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;
- 4° le maire de la commune du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier ;
- 5° le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier.

Dans les cas mentionnés sous les alinéas 1° et 2° qui précèdent, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune où est implanté l'Ensemble Immobilier et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Le juge, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération ; les modalités d'intervention des mandataires ad hoc étant fixées par décret.

Le juge précise et motive spécialement, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le Syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du juge, le mandataire ad hoc adresse à ce dernier un rapport présentant l'analyse de la situation financière du Syndicat des copropriétaires et de l'état de l'Ensemble Immobilier, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du Syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'Ensemble Immobilier, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Syndic est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans les conditions énoncées sous l'article 29-1 B de la loi précitée.

Le greffe du Tribunal de Grande Instance adresse ce rapport au Syndic, au conseil Syndical, au maire de la commune où est implanté l'Ensemble Immobilier, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'État dans le département.

Le Syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. Si la prochaine Assemblée Générale n'intervient pas dans les six (6) mois à compter de la remise du rapport, le Syndic convoque une Assemblée Générale spécialement à cet effet ; et si le rapport du mandataire ad hoc préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois (3) mois.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le Syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire ad hoc. En l'absence de notification dans le délai de six (6) mois prévu au sixième alinéa, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins d'obtenir une ordonnance enjoignant au Syndic de convoquer sans délai l'Assemblée Générale et de désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1 précité.

Si l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le Syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'Ensemble Immobilier, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du Syndicat. Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent (15 %) au moins des voix du Syndicat, par le Syndic ou par le maire de la commune du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le Syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.

Le juge 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 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil Syndical. Le conseil Syndical et l'Assemblée Générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le Syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six (6) premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du Syndicat. Le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'Assemblée Générale en vue de désigner le Syndic, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'État dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du procureur de la République ou d'office.

Un administrateur provisoire peut également être nommé pour liquider les dettes d'un Syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du Syndicat. La personnalité morale du Syndicat exproprié ou dissous subsiste pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le juge mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions de la présente section sont applicables dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État.

Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire la constitution d'un ou plusieurs Syndicats secondaires ou la division du Syndicat dans les conditions énoncées sous l'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges, dans les conditions énoncées sous l'article 29-9 de la loi du 10 juillet 1965.

L'administrateur provisoire peut également proposer au représentant de l'État dans le département d'initier un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions énoncées sous l'article 29-10 de la loi du 10 juillet 1965.

Enfin, si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'Ensemble Immobilier, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'Ensemble Immobilier sous administration provisoire renforcée dans les conditions énoncées sous l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965.

Les procédures prévues au livre VI du code de commerce ne sont pas applicables aux Syndicats de copropriétaires.

CHAPITRE SIXIEME : ASSURANCES

ARTICLE 82 ASSURANCE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le Syndicat sera assuré contre :

- 1°/ l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'Ensemble Immobilier occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;
- 2°/ le recours des voisins et le recours des locataires ;
- 3°/ la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'Ensemble Immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, et ascenseurs).

ARTICLE 83 ASSURANCE AVANT ACHEVEMENT

L'Ensemble Immobilier sera assuré préalablement à son achèvement contre les risques énoncés à l'article précédent par les soins de son constructeur pour un montant égal au coût de sa démolition et de sa reconstruction. La (ou les) police(s) sera (seront) souscrite(s) pour une durée qui ne devra pas excéder trois ans.

Le Syndicat des copropriétaires devra continuer cette (ou ces) police(s) et en supporter le coût. Le Syndic, provisoire ou définitif, est habilité à signer les avenants de transfert du constructeur au Syndicat éventuellement nécessaires.

Les copropriétaires pourront décider la souscription de toutes polices ou avenants complétant les garanties procurées par la (ou les) police(s) susvisée(s).

A l'expiration de celles-ci, les conditions des nouvelles polices seront débattues et tranchées par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des membres présents ou représentés. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies. Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 84

En application des articles L 242-1 et suivants du code des assurances, la société constructrice a souscrit un contrat d'assurance "Dommages-ouvrage" pour assurer la réparation des désordres de construction pendant la durée de la garantie décennale.

La police peut faire l'objet d'une reconstitution de la garantie en cas de sinistre. Celle-ci sera décidée par Assemblée Générale à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de survenance de dommages affectant l'Ensemble Immobilier de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil même si cette survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement, le Syndic, tant pour les parties communes que pour les parties privatives, en vertu du mandat qu'il a reçu des copropriétaires lors des ventes, devra en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police "Dommages-ouvrage", conformément au § A alinéa 3 du chapitre "obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article A 241-1 du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet alinéa. D'une manière générale, il observera strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police susvisée.

ARTICLE 85

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux,

Au surplus, chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Cette assurance devra être faite auprès d'une Compagnie notoirement solvable.

ARTICLE 86

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le Bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE SEPTIEME : DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 87

Les notifications et mise en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le Syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 résultant de l'article 55 I 13°) de la loi « ALUR », les notifications et mises en demeure pourront être faites par voie électronique sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires.

TITRE 5 : DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE PREMIER : MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 88

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

ARTICLE 89

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

ARTICLE 90

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

ARTICLE 91

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 92

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'Ensemble Immobilier à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE DEUXIEME ACTES D'ACQUISITIONS ET DE DISPOSITION

SECTION 1 – ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 93

Le Syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le Syndicat ne dispose pas de voix, en Assemblée Générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE 94

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

SECTION 2 – ACTES DE DISPOSITIONS

Le Syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptés par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d) sont pris à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

L'Assemblée Générale 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'Ensemble Immobilier.

CHAPITRE TROISIEME : AMELIORATION – ADDITION – SURELEVATION

I. Améliorations – Additions

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. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

II. Accessibilité

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée obligatoirement d'un descriptif détaillé des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement envisagé, le plan technique d'intervention, la notice, les garanties et le schéma de raccordement électrique.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

III. Surélévation

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.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndicat notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité 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 sa notification.

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 CINQUIEME : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 95 – SECURITE INCENDIE

Le Syndicat des copropriétaires devra respecter les prescriptions des services de sécurité et la réglementation en vigueur.

En particulier, le Syndicat devra assurer l'entretien et la maintenance des équipements qui lui sont livrés (ferme-portes, éclairages de sécurité, extraction du parking, etc...), il devra également, dès l'achèvement de l'Ensemble Immobilier, afin qu'il ne soit pas fait obstacle à la délivrance du certificat de conformité, mettre en place les équipements de sécurité de premier établissement (extincteurs, bacs à sable, signalisation, affichage de plans et consignes, dispositifs de sécurité et moyens de secours).

ARTICLE 96 - PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le Notaire Soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

6. CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS DIVERSES

6.1. Origine de propriété

6.1.1. Origine de propriété immédiate

Le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier est formé de trois (3) terrains contigus situés respectivement aux numéros 7, 9 et 11 rue du Troisy lesquels ont été acquis par le Requérant aux termes de trois (3) actes, savoir :

6.1.1.1. Concernant le terrain situé au 7 rue du Troisy :

Le terrain situé sur la commune de CLAMART au 7 rue du Troisy figurant au cadastre Section AL, numéro 80, lieudit 7 rue du Troisy, pour une contenance de deux ares cinquante-huit centiares (00ha 02a 58ca) a été acquis des consorts, suivants :

1 / Monsieur Eric, Jean-Mathieu **DAGHERO**, Conseiller technique, époux de Madame Françoise, Suzanne **DETAYE**, demeurant à SAINT-MANDE (94160) 64 chaussee de l'Etang.

Né à CLAMART (92140) le 12 février 1956.

Marié à la mairie de CLAMART (92140) le 23 juillet 1993 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Patricia, Solange, Thérèse **DAGHERO**, Psychologue, demeurant à VANVES (92170) 8 rue Rabelais.

Née à CLAMART (92140) le 18 février 1953.

Divorcée de Monsieur Georges, Henri **PRUS** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTERRE (92000) le 13 octobre 1981, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Soussigné le 29 décembre 2017,

La vente a été conclue moyennant un prix qui a été payé, savoir :

- Pour partie comptant ainsi que le vendeur l'a constaté et donné quittance d'autant aux termes de l'acte de vente,
- Et le surplus à terme au plus tard le 30 avril 2018 et depuis payé ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

A la garantie du paiement du solde du prix de la présente vente, ledit bien immobilier a été affecté par privilège réservé au profit du vendeur, avec réserve de l'action résolutoire. Toutefois, le vendeur a dispensé expressément le Notaire Soussigné de prendre l'inscription de ce privilège, se réservant de prendre lui-même cette inscription à compter du 2 mai 2018, si bon lui semble, s'interdisant, toutefois, de prendre toute inscription avant cette date.

La vente est intervenue selon des charges et conditions énoncées aux termes dudit acte.

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

Une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de VANVES 2 le 02 février 2018 volume 2018 P numéro 1497.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

6.1.1.2. Concernant le terrain situé au 9 rue du Troisy :

Le terrain situé sur la commune de CLAMART au 9 rue du Troisy figurant au cadastre Section AL, numéro 139, lieudit 9 rue du Troisy, pour une contenance de sis ares vingt-quatre centiares (00ha 06a 24ca) a été acquis de, savoir :

Monsieur Patrick André Jean **TETE**, Pharmacien, et Madame Catherine Françoise Valérie **BELLISSAND**, Pharmacien, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-MANDE (94160) 64 chaussee de l'Etang.

Monsieur est né à LE COTEAU (42120) le 16 janvier 1961,

Madame est née à BELLEY (01300) le 31 août 1959.

Mariés à la mairie de CULOZ (01350) le 25 avril 1987 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Non-résidents au sens de la réglementation fiscale,

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Soussigné le 27 décembre 2018,

La vente a été conclue moyennant un prix qui a été payé comptant ainsi que le vendeur l'a constaté et donné quittance d'autant aux termes de l'acte de vente.

La vente est intervenue selon des charges et conditions énoncées aux termes dudit acte.

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

Une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de VANVES 2 le 28 janvier 2019 volume 2019 P numéro 1304.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

6.1.1.3. Concernant le terrain situé au 11 rue du Troisy :

Le terrain situé sur la commune de CLAMART au 11 rue du Troisy figurant au cadastre Section AL, numéro 142, lieudit 11 rue du Troisy, pour une contenance de sept ares dix-neuf centiares (00ha 07a 19ca) a été acquis des consorts, suivants :

1 /

Madame Anne-Marie Madeleine Gabrielle **GODEAU**, retraitée, épouse de Monsieur Patrick Marcel Gilbert **CHRETIENNE**, demeurant à SAINT-MANDE (94160) 64 chaussee de l'Etang.

Née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 13 mai 1951.

Mariée à la mairie de PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007) le 17 octobre 1975 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître André LAME, notaire à PARIS, le 19 septembre 1975.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2 /

Madame Chantal Marie-Louise Janine **GODEAU**, Retraitée, épouse de Monsieur Dominique Marie Joseph **MUSSET**, demeurant à BORDEAUX (33000) 24 rue du Général Gouraud.

Née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 29 juillet 1952.

Mariée à la mairie de MERIGNAC (33700) , le 28 avril 1984 sous le régime de la communauté universelle , aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benoît TARDY-PLANUCHAUD, notaire à BORDEAUX, le 4 septembre 2006.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Dominique Marie Joseph **MUSSET**, Gérant, époux de Madame Chantal Marie-Louise Janine **GODEAU**, demeurant à BORDEAUX (33000) 24 rue du Général Gouraud.

Né à LIBOURNE (33500) le 8 mars 1952.

Marié à la mairie de MERIGNAC (33700) , le 28 avril 1984 sous le régime de la communauté universelle , aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benoît TARDY-PLANUCHAUD, notaire à BORDEAUX, le 4 septembre 2006.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

3 /

Madame Marie-Odile Françoise **GODEAU**, Secrétaire bilingue, épouse de Monsieur Luc Michel Pierre Alexandre **LEGAY**, demeurant à BOIS-COLOMBES (92270) 8 villa Lecoœur.

Née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 6 septembre 1964.

Mariée à la mairie de ASNIERES-SUR-SEINE (92600) le 17 septembre 1988 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques ANTOMARCHI-LAME, notaire à PARIS, le 29 juin 1988.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale,

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Soussigné le 27 décembre 2018.

La vente est intervenue moyennant un prix qui a été payé comptant et quittancé à l'acte par le vendeur.

La vente est intervenue selon des charges et conditions énoncées aux termes dudit acte.

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

Une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de VANVES 2 le 25 janvier 2019 volume 2019 P numéro 1260.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

6.1.2. Origine de propriété antérieure

6.1.2.1. Origine de propriété antérieure concernant le terrain situé au 7 rue de Trosy

Le terrain appartenait à Madame Patricia DAGHERO et Monsieur Eric Jean-Mathieu DAGHERO à concurrence de moitié, par suite des faits et actes suivants :

1 / Originairement :

Le terrain appartenait à Monsieur Jean Alphonse GARDEUR, et Madame Solange Valérie Léonie CAYE, son épouse demeurant alors ensemble à CLAMART (Hauts de Seine), rue d'Estienne d'Orves numéro 74, pour les avoir acquis, de :

Monsieur Emilien Armand MAILLARD, né à PARIS 1 2ème, le 4 janvier 1887 et de Madame Germaine SAROT, née le 8 décembre 1891 à PARIS 17ème.

Suivant acte reçu par Maître René VENOT, Notaire à Sceaux, le 31 août 1956,

Moyennant le prix principal de UN MILLION DE FRANCS payé comptant à concurrence de 500.000,00 Francs au moyen de fonds propres et le surplus au moyen d'un prêt consenti par Monsieur Paul Maurice NENY demeurant à Clamart rue Hébert n°7.

A la garantie de ce prêt une inscription de PRIVILEGE DE VENDEUR a été prise au profit de Monsieur NENY, pour un montant principal de 500.000, 00 Francs suivant acte reçu par Maître VENOT, le 31 août 1956, publié au 5ème bureau de NANTERRE, le 31 octobre 1956 volume 1347 numéro 52 avec pour extrême effet le 31 août 1957.

Une expédition de cet acte a été publiée au 31 août 1956, volume 5918 numéro 5707.

2/ Décès de Monsieur Jean Alphonse GARDEUR :

Monsieur Jean Alphonse GARDEUR, sus nommé, né 31 mai 1903 à THIERVILLE (Meuse),

Est décédé le 24 janvier 1979 à KREMLIN BICETRE, laissant pour lui succéder :

- Son conjoint survivant Madame Solange CAYE, ci-après nommée ; Usufruitière légale en vertu de l'article 767 du Code Civil, du quart des biens composant la succession du défunt et bénéficiaire d'une donation entre époux de la toute propriété de tous les biens et droits, mobiliers et immobiliers, qui composeront sa succession suivant acte reçu par Maître HENRIOT, notaire à VITRY SUR SEINE (Val de Marne) le 6 mai 1977,
- Et sa fille Madame Eliane Juliette GARDEUR seule enfant issue de l'union du avec son conjoint survivant ci-après nommé.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution a été dressé par Maître HENRIOT, notaire à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), le 12 décembre 1979.

Aux termes dudit acte le 19 juin 1980, Madame CAYE-GARDEUR a opté pour la totalité en usufruit des biens composant la succession.

L'attestation immobilière après son décès a été reçue par Maître HENRIOT, notaire à VITRY SUR SEINE (Val de Marne) le 19 juin 1980, Une expédition a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de VANVES, le 11 juillet 1980, volume 3990, numéro 11.

L'USUFRUIT réservé par Madame CAYE-GARDEUR s'est éteint depuis par suite de son décès survenu à CLAMART (Hauts de Seine), le 30 novembre 1997.

3/ Décès de Madame Solange Valérie Léonie CAYE-GARDEUR :

Madame Solange Valérie Léonie CAYE, née à VERDUN (Meuse) le 4 novembre 1904, retraitée, est décédée depuis à CLAMART (Hauts de Seine), le 30 novembre 1997,

Laissant pour lui succéder, sa fille unique : Madame Eliane Juliette GARDEUR, née à THIERVILLE (Meuse) le 20 juin 1931, demeurant à CLAMART (Hauts de Seine) 7, rue du Troisy, divorcée en première noces de Monsieur Antoine Robert DAGHERO, L'acte de notoriété après son décès a été reçu par Maître Cathy BITBOL, notaire à MONTRouGE (Hauts de Seine) 53, avenue Aristide Briand, soit le 15 février 2013.

L'Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Cathy BITBOL, notaire à MONTRouGE le 27 février 2013 publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME, le 21 mars 2013 volume 2013P, numéro 2558.

4/ Décès de Madame Eliane Juliette GARDEUR:

Madame Eliane Juliette GARDEUR divorcée en première noces de Monsieur Antoine Robert DAGHERO sus nommée,

Est décédée le 19 août 2012 à CLICHY-LA-GARENNE laissant pour lui succéder :

1 / Monsieur Eric, Jean-Mathieu **DAGHERO**, Conseiller technique, époux de Madame Françoise, Suzanne **DETAYE**, demeurant à SAINT-MANDE (94160) 64 chaussée de l'Étang.

Né à CLAMART (92140) le 12 février 1956.

Marié à la mairie de CLAMART (92140) le 23 juillet 1993 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Patricia, Solange, Thérèse **DAGHERO**, Psychologue, demeurant à VANVES (92170) 8 rue Rabelais.

Née à CLAMART (92140) le 18 février 1953.

Divorcée de Monsieur Georges, Henri **PRUS** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTERRE (92000) le 13 octobre 1981, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale

Ses deux enfants issus de son union susvisée.

L'acte de notoriété après son décès a été reçu par Maître Cathy BITBOL, notaire à MONTROUGE (Hauts de Seine) 53, avenue Aristide Briand, soit le 15 février 2013.

L'Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Cathy BITBOL, notaire à MONTROUGE le 27 février 2013 publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME, le 21 mars 2013 volume 2013P, numéro 2558.

6.1.2.2. Origine de propriété antérieure concernant le terrain situé au 9 rue de Trosy

Le terrain dépendait de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame TETE par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite au nom et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Jean-Philippe Robert BERNARD, et Madame Agnès Kimiko ONO, son épouse, demeurant à CLAMART (92140) 9 rue du Trosy.

Nées savoir :

Monsieur à MONTDIDIER (80500) le 23 novembre 1961

Madame à OKINAWA (Japon) le 13 mars 1961.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître GEOFFROY-BERGER, notaire à PARIS, le 19 juin 1991, préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (75015) le 21 juin 1991.

Suivant acte reçu par Maître Jean BRISSE, notaire à MEUDON, le 1er septembre 1998.

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

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 21 septembre 1998, volume 1998P, numéro 8930.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

Plus antérieurement

1 / Le terrain appartenait conjointement et indivisément à Monsieur et Madame BERNARD pour l'avoir acquis de :

Monsieur Louis Eugène JARLET, demeurant à MONFORT L'AMAURY (Yvelines) 44 place de Paris, époux de Madame Anne Marie Marcelle LE CHAMPION* né à PARIS (14^{ème} arrondissement) le 28 janvier 1932,

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître VENOT, Notaire à SCEAUX, le 8 avril 1959, préalablement à son union célébrée à la mairie de CLAMART le 10 avril 1959.

Suivant acte reçu par Maître LEMBO, notaire à PARIS, le 2 décembre 1994.

Cette acquisition a leur lieu moyennant un prix de vente payé en partie au moyen de deniers prêtés par la BANQUE LA HENIN, dans l'acte même, à cet effet, et pour des travaux.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte. Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 4 janvier 1995, volume 1995P, numéro 68.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

2 / Le terrain appartenait conjointement et indivisément à Monsieur JARLE pour l'avoir acquis de :

I / Du chef de la communauté JARLET-GROSSIN

Le terrain appartenait à Monsieur Lucien Maurice JARLET, agriculteur, demeurant à la Ferme de Trivaux, commune de Meudon (Hauts de Seine) époux en uniques noces de Madame Blanche Désirée GROSSIN

Né à BRIE COMPTE ROBERT (Seine et Marne) le 13 avril 1900, Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par DUGAVE, Notaire à sceaux le 10 janvier 1923, préalable à son union célébrée à la mairie du 14ème arrondissement de PARIS le 16 janvier 1923.

Par suite de l'acquisition que Monsieur JARLET en avait faite seul, au cours et pour le compte de la communauté existant entre lui et son épouse de :

Monsieur Georges OMER, Conducteur de tableau à l'Electricité de France et Madame Céline GUSTIN, son épouse, demeurant ensemble à CLAMART 9, rue du Trsoy,

Suivant par reçu par Maître VENOT, Notaire à sceaux, le 17 mai 1957.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte. Une expédition de cet acte a été transcrite au huitième bureau des hypothèques de la Seine le 19 juin 1957 volume 6115 numéro 4623.

II / Décès de Madame JARLET-GROSSIN

Madame Blanche Désirée GROSSIN, née à CLAMART le 7 mars 1898 en son vivant épouse de Monsieur Lucien Maurice JARLET, sus-nommé, avec lequel elle demeurait à la FERME DE TRIVAUX, Commune de MEUDON (Hauts de Seine) est décédée à CLAMART 19, rue Chefdeville, le 8août 1957, laissant pour recueillir sa succession :

*Son conjoint survivant, ci-dessus nommé, avec lequel elle était mariée comme il est dit ci-dessus,

- Donataire aux termes d'un acte reçu par VENOT, Notaire sus-nommé, le 7 février 1947, enregistré de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de sa succession, sans aucune exception ni réserve,
- Et usufruitier, en vertu de l'article 767 du Code civil, du quart des biens dépendant de sa succession, lequel usufruit s'est trouvé confondu avec le bénéfice plus étendu de la donation précitée.

* et pour seuls héritiers, ensemble pour le tout, soit indivisément chacun pour la moitié, savoir :

- Monsieur Maurice Antoine JARLET, Agriculteur, demeurant au Domaine de Beauvai, commune de BEAUFAL (Orne), époux de Madame Lucienne Paulette ERBLANO,

Né à CLAMART le 6 avril 1928,

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître VENOT, notaire sus-nommé, le 16 mai 1956, préalablement à son union célébrée à la mairie de MEUDON le 19 mai 1956,

- et Monsieur Louis Eugène JARLET, sus-nommé,

Ses deux enfants, seuls et uniques héritiers, issus de son union avec son conjoint survivant,

Ces qualités héréditaires sont constatées dans un intitulé d'inventaire dressé par Maître VENOT, Notaire susnommé le 17 octobre 1958 à la requête des ayants droits continué le 19 mars 1959 et clôturé par le même notaire le 8 août 1962. Suivant acte reçu le même jour par le même notaire le 18 novembre 1957, les ayants droits ont déclaré consentir à l'exécution pure et simple de la donation universelle en usufruit susvisée.

III / Donation-partage par Monsieur Lucien JARLET

Suivant acte reçu par Maître GOHIER, Notaire à MOULIN LA MARCHE (Orne) le 9 décembre 1972, ont été établies les opérations de compte, de liquidation et de donation-partage des biens, meubles et immeubles dépendant de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame JARLET-GROSSIN et de la succession de cette dernière.

Aux termes de cet acte de donation-partage intervenue entre les deux enfants, il a été notamment attribué à Monsieur Louis JARLET la nue-propriété de l'immeuble objet des présentes et à Monsieur Lucien JARLET, conjoint survivant, l'usufruit dudit immeuble.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Monsieur Maurice JARLET qui a été payée aux termes dudit acte qui en contient quittance et sous celle et ordinaires en pareille matière.

Une expédition de cet acte a été publiée au 5^{ème} bureau des hypothèques de Nanterre le 12 mars 1973, volume 872 numéro 12.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

IV / Décès de monsieur Lucien JARLET

Monsieur Lucien JARLET ci-dessus plus amplement nommée qualifié demeurant au Domaine de BEAUFAL commune de BEAUFAL (Orne) est décédé en son domicile le 9 novembre 1974, veuf en uniques noces de Madame Blanche GROSSIN, laissant pour recueillir sa succession, ses deux enfants issus de son union avec son épouse prédécédé sus-nommés, seuls héritiers ensemble et pour le tout ainsi que ces qualités ont été constatés aux termes d'un acte reçu par Maître GOHIER, Notaire Susnommé le 13 décembre 1974. Par suite, de ce décès, l'usufruit réservé au profit de Monsieur Lucien JARLET aux termes de l'acte de donation partage du 9 décembre 1972 s'est trouvé éteint.

6.1.2.3. Origine de propriété antérieure concernant le terrain situé au 11 rue de Trosy

Le terrain appartenait aux consorts GODEAU par suite des faits et actes suivants :

1/ Décès de Madame Gabrielle GODEAU veuve THOME

Madame Gabrielle Marie-Louise Suzanne GODEAU, retraitée, demeurant à LE PLESSIS-ROBINSON (92350) 2 rue de Sceaux.

Née à PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007), le 22 avril 1932.

Veuve de Monsieur Raymond André THOME et non remariée.

Est décédée à CLAMART (Hauts de Seine) le 27 septembre 2018

Laissant pour lui succéder :

Madame Anne-Marie CHRETIENNE, Madame Chantal MUSSET et Madame Marie-Odile LEGAY, toutes sus-nommées et VENDEUR aux présentes,

Lesquelles sont habiles à se dire et porter légataires universelles du défunt en vertu du testament authentique reçu par Maître FLAMENT, Notaire à FONTENAY AUX ROSE le 24 juillet 2018 aux termes duquel le défunt a constitué pour légataires universelles ses trois nièces Madame Anne-Marie CHRETIENNE, Madame Chantal MUSSET et Madame Marie-Odile LEGAY, sus-nommées.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte reçu par le Notaire Participant le 19 novembre 2018 contenant notoriété.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Jean-Luc RICHARD notaire à PARIS, le 26 décembre 2018.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES le 21 janvier 2019 volume 2019P numéro 1028 .

2 / Décès de Monsieur Raymond THOME

Le Bien appartenait à Madame Gabrielle Marie-Louise Suzanne GODEAU pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Monsieur Raymond André THOME, en son vivant Retraité, époux de Madame Gabrielle Marie-Louise Suzanne GODEAU, demeurant à CLAMART (92140), 11 rue du Trosy.

Né à CLAMART (92140), le 10 janvier 1913,

De nationalité française

DECEDE à PARIS (75005) le 7 juillet 2004 et laissant habile à se dire et porter héritière Madame Gabrielle THOME en sa qualité d'épouse, seule héritière de Monsieur Raymond THOME son époux susnommé,
Bénéficiaire de la toute propriété de l'intégralité de la succession aux termes de l'article 757-2 du Code Civil.

Le tout sauf à tenir compte de l'application éventuelle des dispositions de l'article 757-3 du Code Civil.

Et attributaire en vertu du contrat de mariage ainsi qu'il est dit ci-après. Il n'est pas connu de disposition testamentaire ou autre à cause de mort émanant de la personne décédée.

MARIAGE - REGIME MATRIMONIAL

Monsieur et Madame THOME - GODEAU se sont mariés initialement sous le régime la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VERON, Notaire à BOISSY SAINT LEGER, et Maître GALLUT, Notaire à PARIS, suppléant Maître AVRIL, également Notaire à PARIS, prédécesseur immédiat de l'Office Notarial, le 22 février 1957, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi ou de remploi de ses biens propres, préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS (75004), le 23 février 1957,

Monsieur et Madame THOME - GODEAU ont changé de régime matrimonial pour adopter le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale de la communauté au profit de l'époux survivant aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Jacques AN TOMARCHI-LAME, Notaire associé à PARIS (14ème) le 6 mars 1987, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE le 7 septembre 1993; ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte reçu par Maître RICHARD, Notaire à PARIS, le 28 juillet 2004 contenant notoriété.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS, le 22 avril 2008.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2EME le 14 mai 2008, volume 2008P, numéro 4503.

3 / Originairement

L'immeuble alors cadastré section AL numéro 78 dépendait de la communauté universelle entre les époux THOME/GODEAU pour avoir été apporté à ladite communauté aux termes d'un acte changement de régime matrimonial en date du 6 mars 1987, suivi d'un acte de dépôt reçu par Maître AN TOMARCHI-LAME, Notaire à PARIS, le 7 décembre 1993, publié au 5ème bureau de NANTERRE, le 19 janvier 1994, volume 1994P, numéro 402.

Du chef de Monsieur THOME

Ledit bien immobilier appartenait en propre à Monsieur THOME pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître Denis ROZES, Notaire associé à PARIS, le 31 décembre 1986, contenant entre lui, et Madame Janine THOME, épouse GODEAU,

Le partage des biens ayant dépendu tant de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame THOME-BENA, que de la succession de Monsieur THOME.

Aux termes dudit acte, ledit immeuble a été attribué à Monsieur THOME pour leur valeur de 1.400.000 francs, avec d'autres biens, à charge par Madame Janine THOME, épouse GODEAU de lui verser une soulte d'un montant de 325.000 francs.

Laquelle soulte a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte de partage a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 12 février 1987, volume 1987P, numéro 1192.

Plus antérieurement

I / Décès de Monsieur Alfred THOME

Monsieur Alfred Rose THOME, né à CLAMART le 3 juillet 1888, en son vivant, retraité demeurant à JOINVILLE LE PONT (Val de Marne), numéro 63, époux en uniques noces non séparé de corps ni divorcé de Madame Madeleine Augustine BENA est décédé en son domicile sus-indiqué le 3 mars 1975 laissant pour :

* Madame Madeleine Augustine BENA, sans profession, demeurant à JOINVILLE LE PONT (Val de Marne), son épouse,

Née à PARIS (7ème arrondissement) le 16 octobre 1892,

Donataire aux termes d'un acte reçu par Maître LAME, Notaire à PARIS, le 14 février 1966 de la toute propriété de tous les biens mobiliers et immobiliers qui composent sa succession,

Et commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître RENAUDIN, Notaire à SCEAUX, le 3 mars 1912 préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS (7ème arrondissement) le 13 mars 1912,

* et pour habiles à se dire et porter ses seuls héritiers réservataires pour le tout et divisément chacun par moitié, savoir :

- Monsieur Raymond THOME,

- Et Madame Janine GODEAU, tous deux susnommés,

Ses deux seuls et uniques enfants issus de son union avec son épouse susnommée,

Ainsi que les qualités ont été constatées aux termes d'un acte reçu par Maître LAME, Notaire à PARIS, le 20 juin 1975.

L'attestation de propriété a été dressée par ledit notaire le 29 décembre 1975 dont une copie authentique a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de NANTERRE le 11 janvier 1977 volume 475 numéro 21

La donation au profit de l'épouse a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Madame Veuve THOME étant elle-même décédée à COLOMBES où elle se trouvait momentanément le 27 mars 1984 laissant pour seuls héritiers, savoir :

Monsieur Raymond THOME,

- Et Madame Janine GODEAU, tous deux susnommés,
Ses deux seuls et uniques enfants issus de son union avec son époux
susnommée,
Ainsi que les qualités ont été constatées aux termes d'un acte reçu par Maître
LAME, Notaire à PARIS, le 24 septembre 1984.

II / Décès de Monsieur Alfred Denis THOME

Monsieur Alfred Denis THOME, né à CLAMART le 3 juillet 1888, en son vivant,
rentier demeurant à CLAMART (Hauts de Seine) 11 et 11 bis rue du Troisy est
décédé en son domicile sus-indiqué le 1^{er} septembre 1923 époux de Madame
Pauline Louise de AVELINE laissant pour :

* Madame Pauline Louise de AVELINE, sans profession, demeurant à CLAMART
(Hauts de Seine) 11 et 11 bis rue du Troisy, son épouse,
Donataire aux termes d'un acte reçu par Maître RENAUDIN, Notaire à SCEAUX, le
23 novembre 1900 de l'usufruit de tous les biens mobiliers et immobiliers qui
composent sa succession avec stipulation qu'en cas d'existence d'enfant du
mariage, cette donation serait réduite à un quart en toute propriété et trois quart
en usufruit,

Et commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par
Maître RENAUDIN, Notaire à SCEAUX, le 2 octobre 1887 préalable à leur union
célébrée à la mairie de PARIS (7^{ème} arrondissement) le 13 mars 1912,

* et pour habile à se dire et porter seul héritier réservataire Monsieur Alfred Rose
THOME, susnommé, son seul et unique enfant issu de son union avec son époux
susnommée,

Ainsi que les qualités ont été constatées aux termes d'un acte reçu par Maître
DESFORGES, Notaire à SCEAUX, le 23 janvier 1924.

III / Décès de Madame THOME née AVELINE

Madame Pauline Louise de AVELINE, veuve de Monsieur THOME, demeurant à
CLAMART (Hauts de Seine) 11 et 11 bis rue du Troisy est décédée en son domicile
sus-indiqué le 1^{er} septembre 1923 laissant pour habile à se dire et porter seul
héritier réservataire Monsieur Alfred Rose THOME, susnommé, son seul et unique
enfant issu de son union avec son époux susnommée,

Ainsi que les qualités ont été constatées aux termes d'un acte reçu par Maître
VENOT, Notaire à SCEAUX, le 27 janvier 1947.

6.2. Rappel de servitudes

6.2.1. Concernant les terrains situés aux 7 et 9 rue de Troisy

Aux termes des actes reçus par le Notaire Soussigné d'une part contenant vente
par les Consorts DAGHERRO (le terrain situé au 7 rue de Troisy), et d'autre part par
Monsieur et Madame TETE (terrain situé au 9, rue de Troisy) au profit du
Requérant, il a été rappelé qu'aux termes de l'acte de vente par Mademoiselle
Marie Augustine Cécile BEAUJARD à Monsieur Louis Auguste Constant CLEMENT,
Marchand Boucher, demeurant à CLAMART, rue du Troisy n°7, reçu par Maître
DUGAVE, notaire à SCEAUX le 13 mai 1922, il a été arrêté les conditions
particulières ci-après littéralement transcrites :

« CONDITIONS PARTICULIERES

Comme conditions particulières des présentes, les Parties conviennent ce qui suit :

Il est bien entendu que la limite séparative entre Monsieur CLEMENT et Mademoiselle BEAUJARD sera définie de la façon suivante :

Le mur A.B sera mitoyen comme sol de construction

Monsieur CLEMENT s'engage à boucher à ses frais la fenêtre existant dans le mur.

Le point C sera dans le prolongement de l'axe du mur AB & à un mètre cinquante centimètres du point B, mais avec un pan coupé régulier du point B au point C.

Du point C la limite viendra rejoindre le point D, angle du mur des water-closets.

Cette limite C.D. traversera la buanderie et la vanerie.

Ces bâtiments hachurés en jaune au plan devront être démolis à frais commun entre mademoiselle BEUJARD & Monsieur CLEMENT.

Il sera construit un mur à cheval sur la limite B.C.D, ledit mur mitoyen aura quarante centimètres d'épaisseur et trois mètres de hauteur et sera édifié à frais communs, à l'aide de matériaux provenant de la démolition et autres si cela est nécessaire, les tuiles en supplément de la couverture du mur resteront la propriété de Monsieur CLEMENT.

Quant au bois à brûler provenant de ces démolitions, il sera partagé par moitié entre Monsieur CLEMENT & Mademoiselle BEAUJARD.

Monsieur CLEMENT aura droit d'utiliser les cabinets d'aisance pendant une durée qui ne pourra excéder quinze années, c'est-à-dire jusqu'au quinze mai mil neuf cent trente-sept. A cette date Monsieur CLEMENT n'y aura plus aucun droit.

Monsieur CLEMENT aura l'entretien de l'appareil, porte, etc dans la partie des cabinets d'aisance dont il a l'usage.

La vidange de la fosse d'aisance sera supportée pour les trois quart par Monsieur CLEMENT pour un quart par Mademoiselle BEAUJARD.

Les grosses réparations pourraient subvenir à la fosse d'aisance seraient supportées par moitié.

Du point D la limite se prolongement de la faxe extérieure du mur D.D pour arriver au point E se trouvant à un mètre cinq centimètres du point D.

Du point E la limite ira du point F pris à un mètre vingt centimètres du point G. axe du mur.

Le mur G.E sera mitoyen dans toute sa hauteur comme sol et construction

Monsieur CLEMENT devra recevoir les eaux pluviales et apparentes ou non provenant de la cour A et de la maison d'habitation restant appartenir à Mademoiselle BEAUJARD.

Monsieur CLEMENT ou ses ayants-droit auront le droit de se servir du passage et même d'y faire stationner sa voiture ou celle de ses ayants-droit

Naturellement l'entretien de la porte cochère et du passage (pavage et autres) seront à la charge de Monsieur CLEMENT ;

De condition expresse, il est convenu que pour la limite E.D.F.G, Mademoiselle BEAUJARD ne pourra exiger de clôture, monsieur CLEMENT se réservant le droit d'en établir une quand bon lui semblera.

Dans la construction du mur B.C.D. et pour la démolition des constructions, les travaux devront être commencés huit jours après la signature du présent acte de vente et devront être continués sans interruption jusqu'à complète exécution.

En conséquence, l'acquéreur, fera son affaire strictement personnelle des CONDITIONS PARTICULIERES ci-dessus rapportées, sans aucun recours contre les vendeurs, aux droits desquels il sera purement et simplement subrogé à compter de ce jour et par le seul fait des présentes. »

Est demeuré annexé aux présentes une copie du plan matérialisant les servitudes sus-énoncées.

(Annexe 4. Plan des servitudes 7, 9 rue du Troisy)

Il est ici déclaré par le Requérant que ces servitudes sont sans objet par suite de la réunion des fonds servant et dominant correspondant aux terrains situés au 7 rue de Troisy et au 9, rue de Troisy, tous deux (2) formant partie de l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier ainsi qu'il résulte du plan des servitudes sus-visé.

6.2.2. Concernant le terrain situé au 11 rue de Troisy

Aux termes de l'acte reçu par le Notaire Soussigné le 27 décembre 2018 contenant vente par les consorts GODEAU au Requérant, il a été énoncé ce qui suit par le vendeur :

« (.../...) »

15.3. Servitudes

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR pour celles qu'il aurait conférées sur le BIEN ou connues de lui et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

A cet égard, le VENDEUR

1°/ déclare qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter :

- *de la situation naturelle des lieux et de la loi en général,*
- *des textes et règlements en vigueur, en particulier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de ses annexes,*

2°/ et rappelle que le BIEN bénéficie d'une servitude d'accès pour voiture en vertu des dispositions résultant du cahier des charges particulières de cession de terrain du lot 1, première tranche annexé à l'acte de vente par la SEMARC au profit de la STIM-BATIR reçu par Maître MORIN le 29 mai 1996 dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

Concernant cette servitude, le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas compris dans le périmètre dudit cahier des charges, ainsi qu'il résulte du plan périmétral demeuré ci-annexé, et que le plan matérialisant l'emprise de cette servitude n'a pas été joint audit cahier des charges contrairement à ce qui a été mentionné aux termes de celui-ci.

Une copie du cahier des charges et du plan périmétral de celui-ci sont demeurées annexées aux présentes.

(Annexe 4. Servitude) »

Une copie de cette documentation est demeurée annexée à un des acte de dépôts de pièces reçu par le Notaire Soussigné ce jour.

Le Requérant déclare que dans le cadre de la réalisation de la présente opération de construction de l'Ensemble Immobilier, l'Ensemble Immobilier ne bénéficiera plus de cette servitude d'accès pour voiture.

6.3. 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.

6.4. Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le Requérant ainsi qu'il s'y oblige.

6.5. Immatriculation du syndicat de copropriétaires

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

6.6. Rappel des principales obligations liées à l'immatriculation des copropriétés

6.6.1. Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

6.6.2. Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

6.7. Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

6.8. Espace en ligne sécurité – documents mis à disposition

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés devant être mis à disposition par le syndic sur un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété.

A - Pour l'ensemble des copropriétaires

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9° Le contrat de syndic en cours.

B - Pour chacun des copropriétaires

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- 3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

C - Pour les membres du conseil syndical

1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Ces documents sont actualisés au moins une fois par an dans les trois (3) mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

6.9. Taxe de publicité foncière

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

6.10. Publicité foncière

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

7. POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le Requérant donne tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

8. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

9. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète du Requérant dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

10. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes 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.

LISTE DES ANNEXES

RECAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES	Annexe 1. 7 plans de copropriétés Annexe 2. Plan de servitude de ventilation Annexe 3. Tableau des charges générales et spéciales Annexe 4. Plan de Servitude 7-9 rue du Trosy)
----------------	---

DONT ACTE sans renvoi

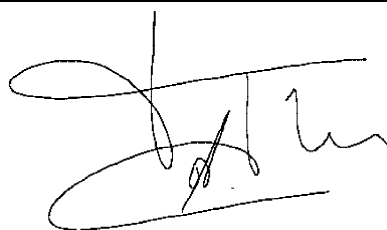
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

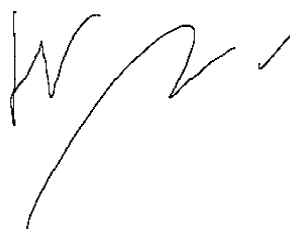
M. ABOULAFIA Joseph
représentant de la
société dénommée SCI
L'OREE DU BOIS DE
CLAMART a signé

à COURBEVOIE
le 08 juillet 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Aboulafia', written in a cursive style.

et le notaire Me
VIGROUX HUGUES a
signé

à COURBEVOIE
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE HUIT JUILLET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Vigroux', written in a cursive style.

HAUTS DE SEINE

CLAMART

7-9-11 rue du Troisy

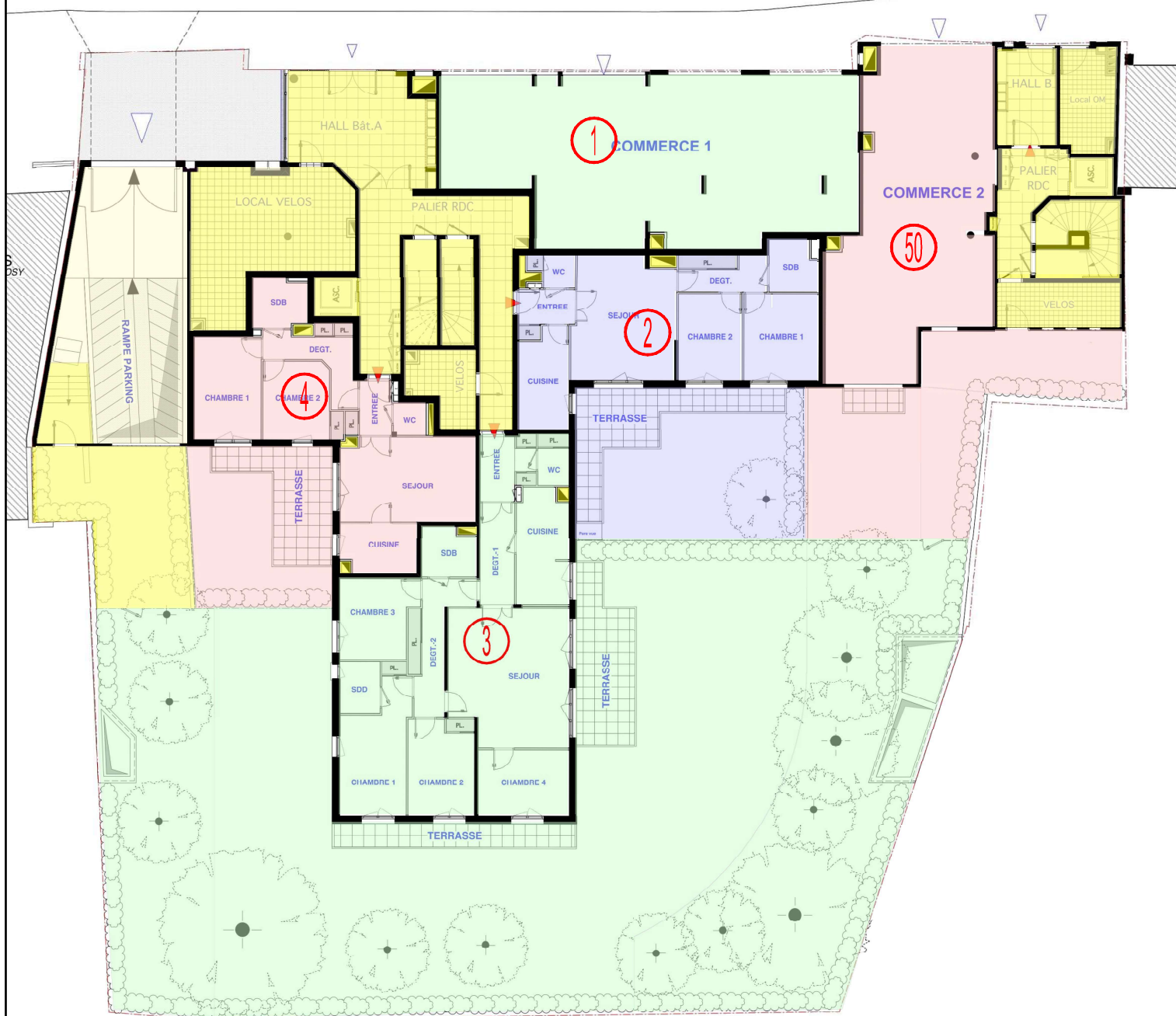
Bâtiment A & B Rez-de-Chaussée

AL n°80-139-142

RUE

du

TROISY



Agence de Clamart

32 avenue Jean Jaurès

92140 CLAMART

Tél. : 01.46.42.38.00

Mél : clamart@groupe-atgt.com

Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 1988D100001

DATE

Juillet 2021

ÉCHELLE

1/250e

DOSSIER

921-53878

COORDONNÉES

Local

PLAN

1

NIVELLEMENT

Aucun

INDICE

8

HAUTS DE SEINE

CLAMART

7-9-11 rue du Troisy

Bâtiment A & B

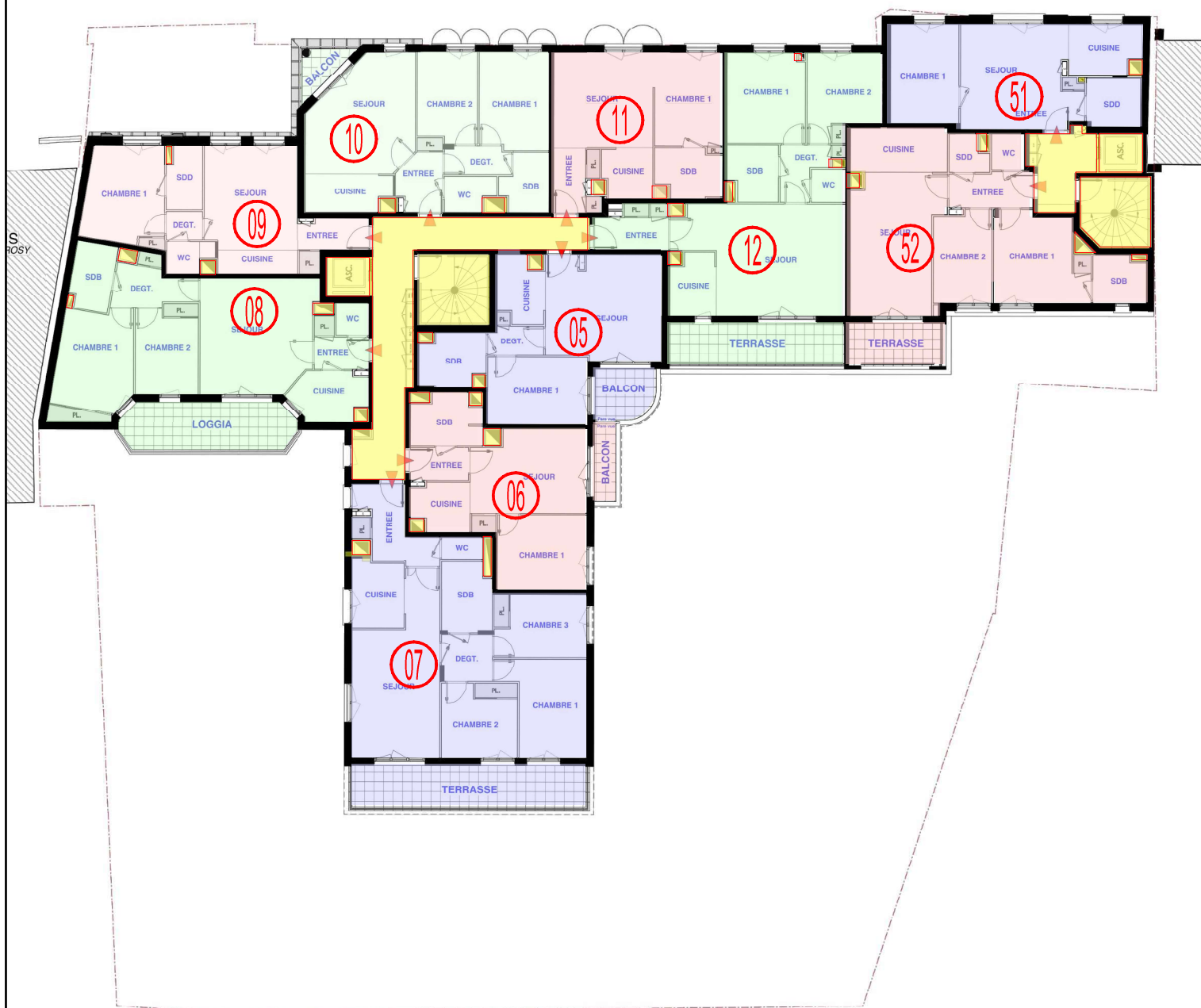
1er étage

AL n°80-139-142

RUE

du

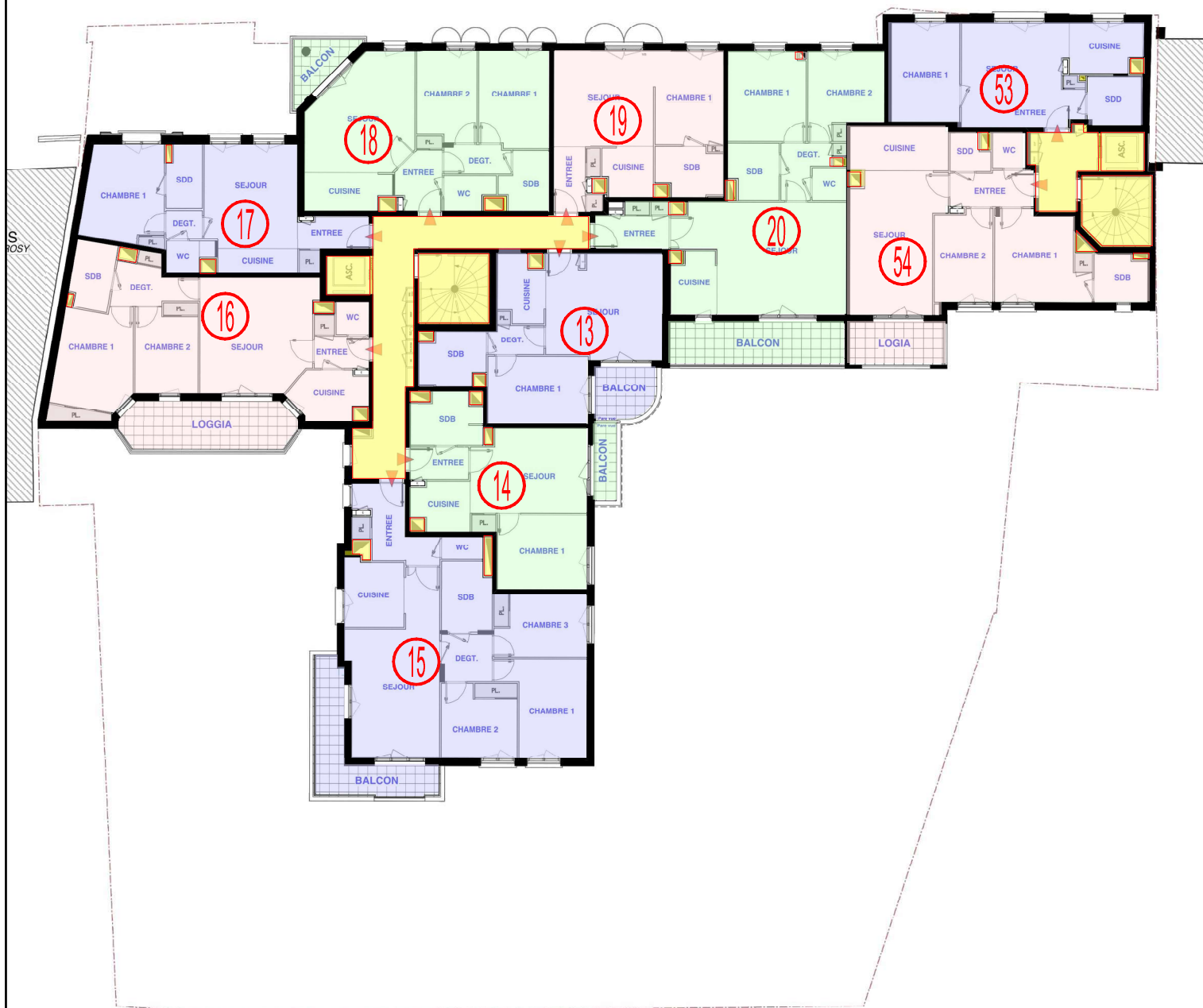
TROISY



7-9-11 rue du Trosy

AL n°80-139-142

T R O S Y



ATGT
Géomètre-Expert

Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 1988D100001

8

HAUTS DE SEINE

CLAMART

7-9-11 rue du Troisy

Bâtiment A & B

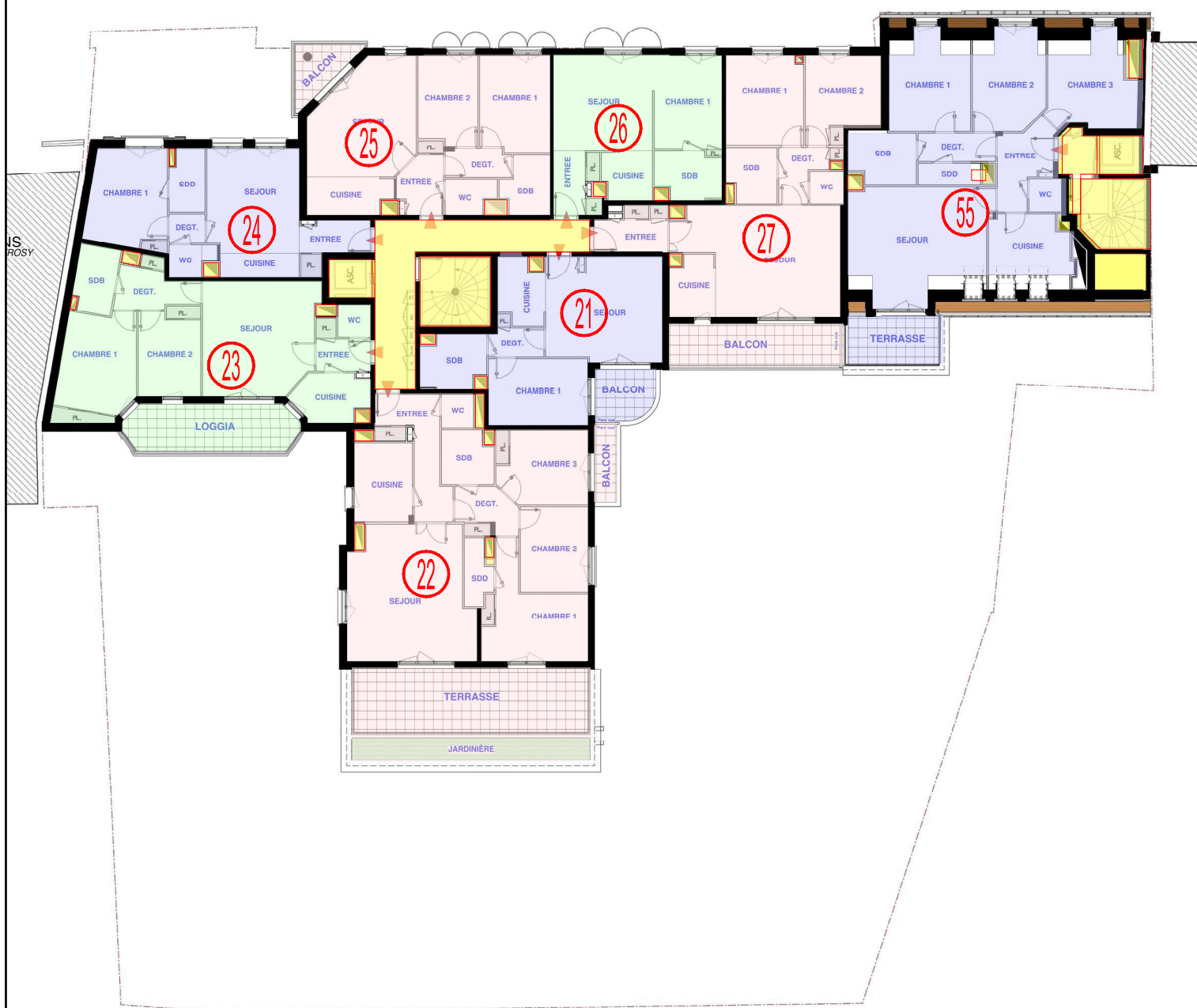
3eme étage

AL n°80-139-142

RUE

du

TROISY



Agence de Clamart

32 avenue Jean Jaurès

92140 CLAMART

Tél. : 01.46.42.38.00

Mél : clamart@groupe-atgt.com

Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 1988D100001

DATE

Juillet 2021

ÉCHELLE

1/250e

DOSSIER

921-53878

COORDONNÉES

Local

PLAN

4

NIVELLEMENT

Aucun

INDICE

8

HAUTS DE SEINE

CLAMART

7-9-11 rue du Troisy

Bâtiment A & B

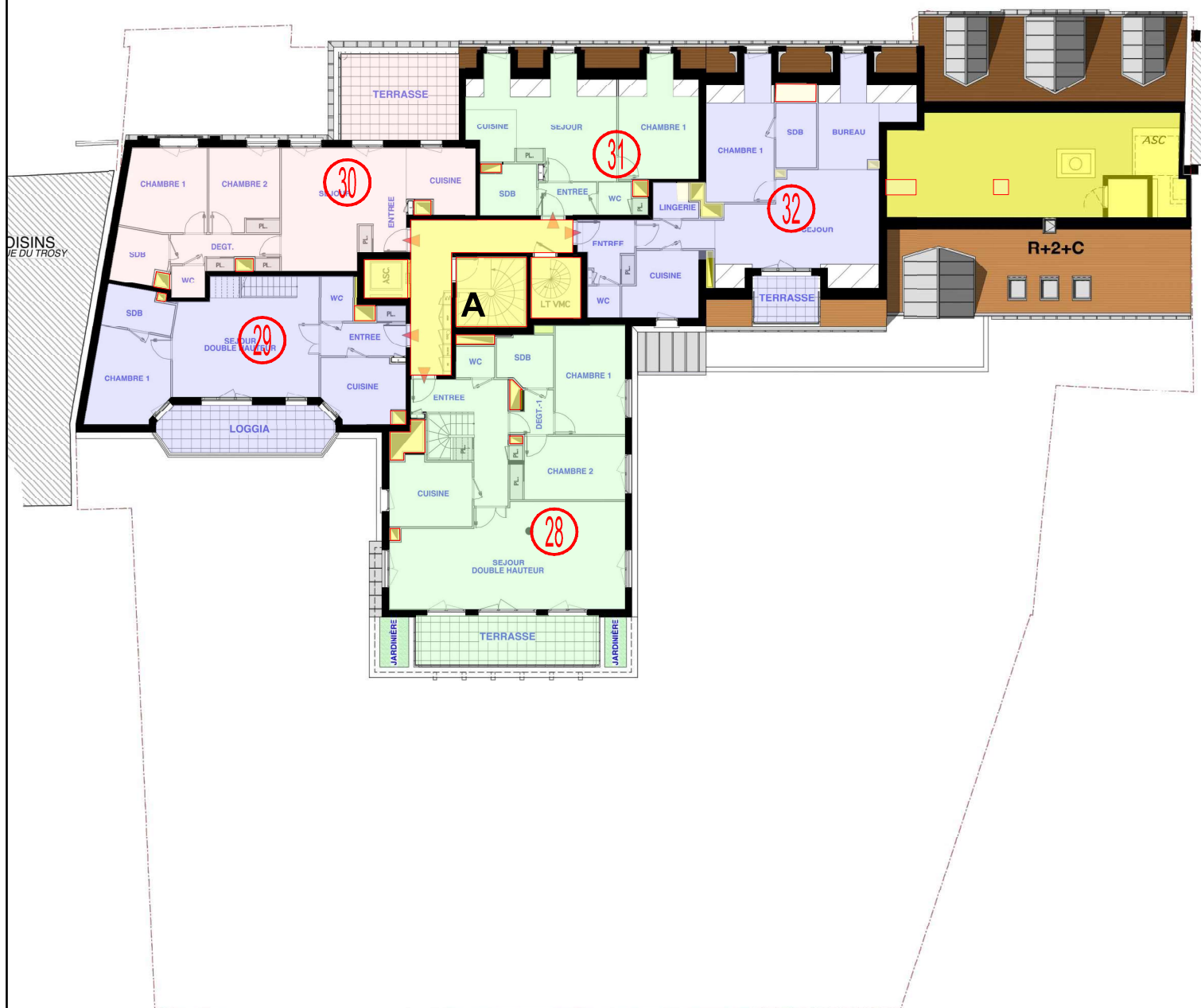
4eme étage

AL n°80-139-142

RUE

du

TROISY



HAUTS DE SEINE

CLAMART

7-9-11 rue du Troisy

Bâtiment A & B

5eme étage

AL n°80-139-142

RUE

du

TROISY



Agence de Clamart

32 avenue Jean Jaurès

92140 CLAMART

Tél. : 01.46.42.38.00

Mél : clamart@groupe-atgt.com

Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 1988D100001

DATE

Juillet 2021

ÉCHELLE

1/250e

DOSSIER

921-53878

COORDONNÉES

Local

PLAN

6

NIVELLEMENT

Aucun

INDICE

8

HAUTS DE SEINE

CLAMART

7-9-11 rue du Troisy

Bâtiment A & B
SOUS-SOL

AL n°80-139-142

RUE

du

TROISY



RECAPITULATIF DES CHARGES SPECIALES

Lot s	Bât.	Esc.	Etages	Natures	Charge commune générale	Charge Batiment A sur 10 000	Charge Batiment B sur 10 000	Charge du sous-sol	Charge d'escalier et d'ascenseur A sur 10 000	Charge d'escalier et d'ascenseur B sur 10 000
1	A	-	R.d.c.	Local commercial	375	466	-	-	-	-
2	A	A	R.d.c.	Appartement	296	368	-	-	243	-
3	A	A	R.d.c.	Appartement	495	616	-	-	291	-
4	A	A	R.d.c.	Appartement	225	280	-	-	243	-
5	A	A	1er	Appartement	160	199	-	-	162	-
6	A	A	1er	Appartement	146	182	-	-	162	-
7	A	A	1er	Appartement	290	361	-	-	324	-
8	A	A	1er	Appartement	242	301	-	-	270	-
9	A	A	1er	Appartement	161	200	-	-	216	-
10	A	A	1er	Appartement	212	264	-	-	270	-
11	A	A	1er	Appartement	144	179	-	-	216	-
12	A	A	1er	Appartement	255	317	-	-	216	-
13	A	A	2ème	Appartement	169	210	-	-	189	-
14	A	A	2ème	Appartement	155	193	-	-	189	-
15	A	A	2ème	Appartement	302	376	-	-	379	-
16	A	A	2ème	Appartement	257	320	-	-	316	-
17	A	A	2ème	Appartement	165	205	-	-	253	-
18	A	A	2ème	Appartement	224	279	-	-	316	-
19	A	A	2ème	Appartement	150	187	-	-	253	-
20	A	A	2ème	Appartement	266	331	-	-	253	-
21	A	A	3ème	Appartement	177	220	-	-	217	-
22	A	A	3ème	Appartement	402	500	-	-	360	-
23	A	A	3ème	Appartement	270	336	-	-	360	-
24	A	A	3ème	Appartement	173	215	-	-	289	-
25	A	A	3ème	Appartement	235	292	-	-	362	-

26	A	A	3ème	Appartement	158	196	-	-	289	-
27	A	A	3ème	Appartement	278	346	-	-	289	-
28	A	A	4ème - 5ème	Appartement	510	631	-	-	487	-
29	A	A	4ème - 5ème	Appartement	400	497	-	-	487	-
30	A	A	4ème	Appartement	276	343	-	-	326	-
31	A	A	4ème	Appartement	188	234	-	-	244	-
32	A	A	4ème	Appartement	286	356	-	-	244	-
50	B	-	R.d.c.	Local commercial	268	-	1891	-	-	-
51	B	B	1er	Appartement	149	-	1052	-	-	838
52	B	B	1er	Appartement	233	-	1644	-	-	838
53	B	B	2ème	Appartement	157	-	1108	-	-	980
54	B	B	2ème	Appartement	246	-	1736	-	-	980
55	B	B	3ème	Appartement	364	-	2569	-	-	1400
100	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
101	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
102	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
103	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
104	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
105	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
106	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
107	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
108	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
109	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
110	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	174	49	188

111	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
112	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
113	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
114	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
115	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
116	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
117	SS	CD	S/s	Stationnement Handicapé	15	-	-	142	27	105
118	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
119	SS	CD	S/s	Stationnement Handicapé	15	-	-	142	27	105
120	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
121	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
122	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
123	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
124	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
125	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
126	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
127	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
128	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
129	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188

130	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
131	SS	CD	S/s	Stationnement Double	19	-	-	175	49	188
132	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
133	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
134	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
135	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
136	SS	CD	S/s	Stationnement Simple	12	-	-	111	27	105
TOTAL					10 000 / 10 000	10 000 / 10 000	10 000 / 10 000	5 000 / 5 000	10 000 / 10 000	10 000 / 10 000

HAUTS DE SEINE

CLAMART

7-9-11 rue du Troisy

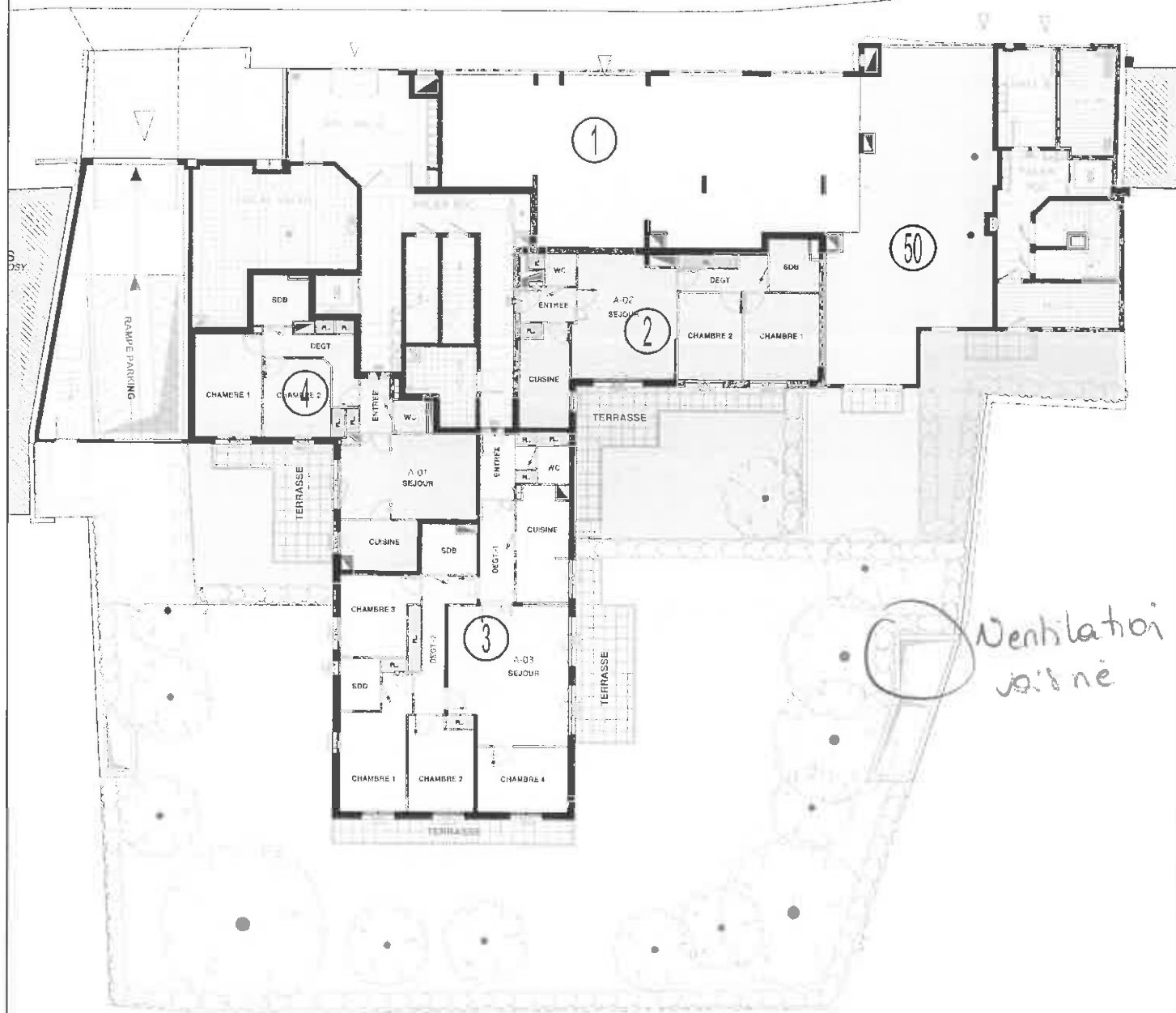
Bâtiment A & B
Rez-de-Chaussée

AL n°80-139-142

RUE

du

TROISY



ATGT
Géomètre-Expert

Agence de Clamart

32 avenue Jean Jaurès

92140 CLAMART

Tél. : 01.46.42.38.00

Mél : clamart@groupe-atgt.com

Ordre des Géomètres Experts n° d'insc. 1988D100001

DATE

Mai 2021

ÉCHELLE

1/250e

DOSSIER

921-53878

COORDONNÉES

Local

PLAN

1

NIVELLEMENT

Aucun

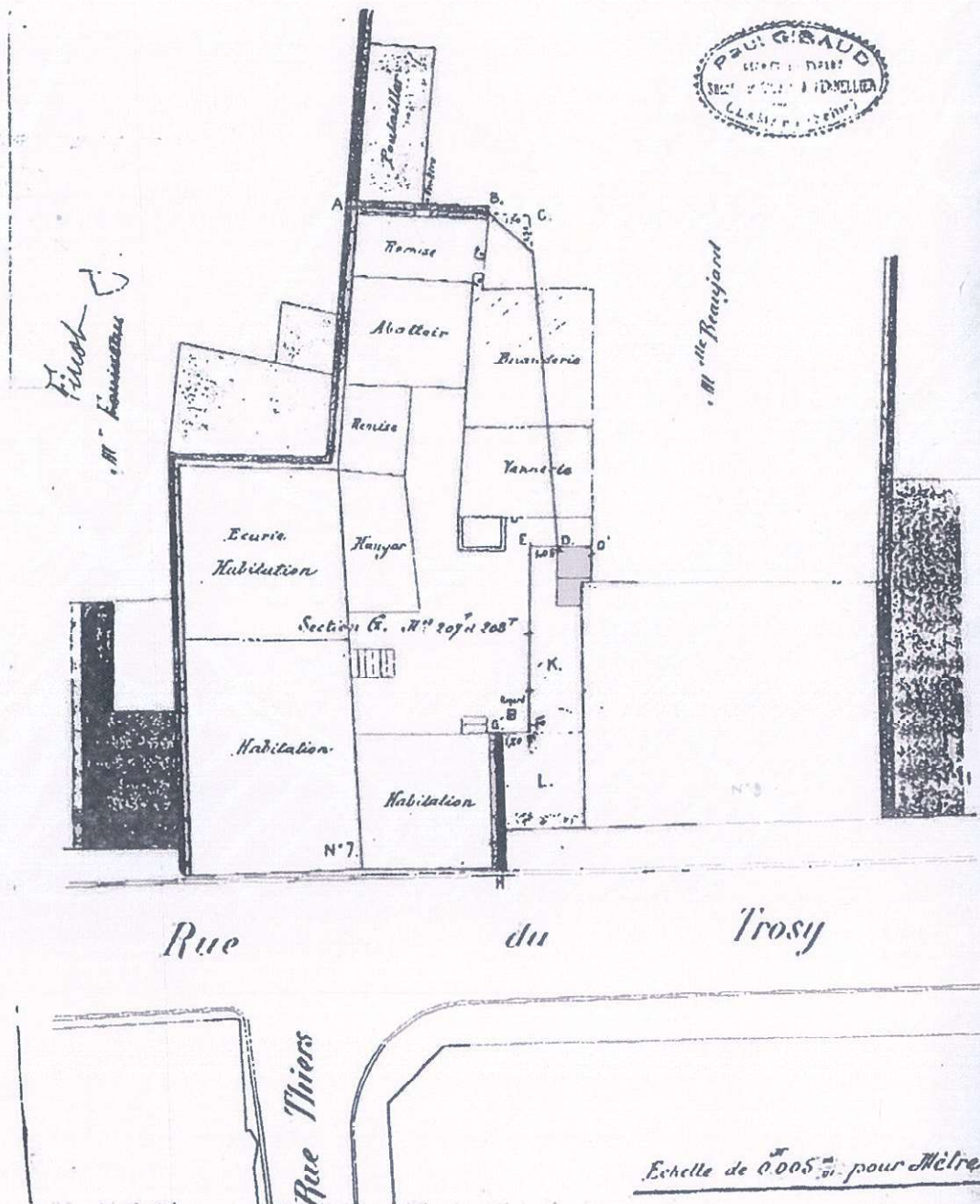
INDICE

4

PLAN CONCERNANT LES CONDITIONS PARTICULIERES

Commune de Clamart
lieu dit : Le Village

Superficie : 260,00



Liste des annexes :

- 53878-EDD_8 PLANS v 08 07 21
- Tableau récapitulatif des charges spéciales v 08 07 21
- Plan servitude de ventilation
- plan de servitudes rappelées