

NATURE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE
DATE : 13 juin 2003

REFERENCE : RS/SCJ

L'AN DEUX MIL TROIS
Le TREIZE JUIN

Maître Régine SALVIGNOL-RIVERE , Notaire, Membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean-Claude DESMARIS, Régine SALVIGNOL-RIVERE et Jean-Jacques HERMANT, Notaires" titulaire d'un Office Notarial à NICE (Alpes-Maritimes) 6, Boulevard Victor Hugo , soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :

La Société dénommée ALMALOISIR & IMMOBILIER, société par actions simplifiée, au capital de 457.000,00 Euro, dont le siège social est à NICE (Alpes Maritimes), 455 promenade des anglais,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 428 620 439 au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce représentée par

Madame CASTELLAN JUSBERT Stéphanie, notaire assistant, domiciliée à l'effet des présentes à NICE (06) en l'étude du notaire soussigné



Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes en date du 26 septembre 2002

LAQUELLE, ès qualité, a requis le notaire soussigné d'établir le REGLEMENT DE COPROPRIETE et l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION concernant l'immeuble ci-après désigné

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 immeubles bâtis, du Décret N° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il a pour but, notamment:

- De déterminer les éléments qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés "parties communes";
- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution;
- D'organiser l'administration de l'immeuble;
- De prévoir les conditions de son amélioration, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application que lorsque les lots composant l'immeuble se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

Dès ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de ladite loi et du présent règlement de copropriété.

Ce syndicat aura pour dénomination : "Syndicat des copropriétaires de la « RESIDENCE CHAMONIX ».

Tant que la société ALMALOISIR & IMMOBILIER restera propriétaire de lots dans le présent immeuble, elle procédera librement à la division ou au regroupement des lots lui appartenant, ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des autres copropriétaires et elle apportera seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division et à l'état de répartition des charges générales et spéciales.

A M

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DESCRIPTION
DE L'IMMEUBLE

1°/ DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble dénommé « RESIDENCE CHAMONIX »

Sis sur la commune de CHAMONIX MONT BLANC (Haute Savoie), "L'Ile du Praz Conduit" 187, rue Marie Paradis,

Classé en résidence de tourisme trois étoiles,

Elevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, le rez-de-chaussée étant un peu surélevé par rapport à la voie sur la façade Nord Ouest, et comprenant :

Au sous-sol :

- deux locaux réserve
- un local réserve technique
- un local transformateur EDF
- un local entretien
- un local technique
- un local production eau chaude
- un local vide ordures
- dégagements
- ascenseurs
- escaliers
- trente trois emplacements de parkings

Au rez-de-chaussée :

- un hall
- un accueil
- un bureau
- deux locaux « skis »
- un local bagagerie
- une laverie
- un local toilettes
- une salle de réunion avec un bureau
- un local compteur électrique
- un local pour cabine téléphonique
- un appartement de trois pièces
- huit studios
- ascenseur et cage d'escalier

Au premier étage :

- treize studios




- un appartement de deux/trois pièces
- un appartement de trois pièces
- un local réserve
- un local rangement
- cage d'escalier et ascenseur

Au deuxième étage :

- treize studios
- un appartement de deux/trois pièces
- un appartement de trois pièces
- un local réserve
- un local rangement
- cage d'escalier et ascenseur

Au troisième étage :

- treize studios
- un appartement de deux/trois pièces
- un appartement de trois pièces
- un local réserve
- un local rangement
- cage d'escalier et ascenseur

Au quatrième étage :

- onze studios
- un appartement de deux/trois pièces
- un appartement de trois pièces
- un local réserve
- un local rangement
- cage d'escalier et ascenseur

Au cinquième étage :

- huit studios
- local machinerie ascenseur
- local lingerie
- cage d'escalier et ascenseur

Espaces verts à l'extérieur

Précision étant ici faite :

- Que l'accès aux parkings sis au sous-sol se fait par l'immeuble voisin « RESIDENCE MAEVA »

- Qu'à partir du premier étage et jusqu'au cinquième étage, il existe au bout du couloir, une issue de secours, vers l'immeuble voisin « RESIDENCE MAEVA »

Le tout en vertu de servitudes de passages telles qu'elles seront rappelées ci après au profit de l'immeuble objet des présentes

Figurant au cadastre de la manière suivante :

A M

Sect.	N°	Lieudit	Contenance	
			Ares	Centiares
D	4563	187 promenade marie paradis	02	25
D	4566	L'Ile du praz conduit	11	56
Soit, une contenance totale de			13	81

Ledit immeuble faisant partie de la Zone d'Aménagement Concerté de CHAMONIX SUD créée par arrêté du 18 août 1975 de Monsieur le Préfet de la Haute Savoie

Aux termes d'un acte reçu par Me THIBIERGE notaire à PARIS en date du 28 juin 1977 il a été établi les statuts d'une union dénommée « UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE CHAMONIX SUD »

Ces statuts prévoient à l'article 1 notamment que « seront membres de l'union les syndicats de copropriétaires et les propriétaires des immeubles compris à l'intérieur du périmètre ci dessus défini qui donneront leur adhésion à l'union. »

2°/ PERMIS DE CONSTRUIRE - DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX - CERTIFICAT DE CONFORMITE

L'immeuble objet des présentes a été édifié en vertu :

D'un permis de construire délivré le 16 juillet 1980 sous le numéro 74.056.0.08577 délivré par Monsieur le Préfet de Haute Savoie permettant la réalisation de trois bâtiments à usage d'habitation et hôtel dont celui objet des présentes

La déclaration d'achèvement des travaux a été faite le 07 septembre 1981 concernant l'immeuble objet des présentes alors dénommé « BATIMENT C3 LES RESIDENCES ORION »

Le certificat de conformité a été délivré le 02 mai 1985 concernant l'immeuble objet des présentes alors dénommé « BATIMENT C3 LES RESIDENCES ORION »

3°/ CLASSEMENT EN RESIDENCE DE TOURISME

L'immeuble, objet des présentes, est à usage et a été classé en Résidence de Tourisme conformément aux dispositions de l'arrêté du Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme en date du 22 juillet 1983.

L'arrêté de classement en Résidence de Tourisme dans la catégorie 3 étoiles a été délivré par Monsieur le Préfet de Haute Savoie en date du 13 septembre 1985 pour une capacité d'accueil de 328 lits

4°/ ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la société ALMALOISIR & IMMOBILIER par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres biens non compris aux présentes,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Didier LASAYGUES notaire associé à PARIS (8^{ème} arrondissement) en date du 20 décembre 1999

tous ayants droit à interdire tout encombrement des paliers et escalier objet de la servitude.

« Les frais d'entretien, et de réparation de cet escalier, incomberont pour moitié à l'acquéreur et ayants droits. »

« 2° - Servitude accès parkings

« Pour permettre à l'acquéreur et à tous utilisateurs de l'immeuble devant être édifié par ses soins, l'accès aux parkings situés en sous-sol, le vendeur constitue au profit de l'acquéreur et de tous ayants droit et ayants cause une servitude perpétuelle de passage sur la rampe d'accès en sous-sol de l'immeuble dit C2 - 4^{ème} tranche, et sur la voie de circulation permettant l'accès et la sortie des parkings de l'acquéreur telle que cette servitude figure au plan annexé dit plan du sous-sol du 15 mars 1980 .

« Le bénéficiaire de cette servitude pourra utiliser les voies de passage et rampe dont s'agit à toute heure du jour et de la nuit pour tous véhicules d'utilisation courante. »

6° / BAIL COMMERCIAL

Aux termes d'un acte reçu par Maître LASAYGUES notaire associé à PARIS en date du 20 décembre 1999

La société ALMALOISIR & IMMOBILIER a conféré au profit de ORION VACANCES société anonyme au capital de 225 000 € identifiée sous le numéro SIREN 328 686 209 au registre du commerce et des sociétés de PARIS où elle est immatriculée,

Un bail commercial portant sur l'immeuble objet des présentes, et d'autres non compris, consenti et accepté pour une durée ferme de quinze années entières commençant à courir le 20 décembre 1999

Ledit bail commercial non publié au bureau des hypothèques à la requête des preneur et bailleur

En suite de cet acte, il a été reçu par Maître LASAYGUES sus nommé, le même jour, un acte contenant restriction temporaire au droit d'aliéner par la société ALMALOISIR & IMMOBILIER au profit de la société ORION VACANCES pour une durée expirant le 19 décembre 2014

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 18 février 2000 volume 2000 P numéro 1727

Aux termes de l'article 3 dudit acte il a été prévu ce qui suit :

« ARTICLE 3 – EXCEPTION

« L'interdiction d'aliéner résultant du présent engagement ne sera pas applicable dès lors que l'un des événements suivant serait porté à la connaissance du bénéficiaire dans les conditions stipulées à l'article 6 :

« (i) Les immeubles ou l'un des immeubles seraient aliénés au profit d'une filiale appartenant au Groupe Almafïn

« (ii) Le propriétaire projetant d'aliéner les immeubles ou l'un des immeubles, en aura informé le bénéficiaire dans les conditions stipulées à l'article 6 de l'engagement

De la SOCIETE DE LA RADE DE VILLEFRANCHE société à responsabilité limitée au capital de 38.112,25 €, ayant son siège social à PARIS (75116) 27, rue de la Faisanderie, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 351 674 973

Cette vente est intervenue aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, lequel a été financé à concurrence de 2.265.054,95 € au moyen d'un prêt de plus grande importance et affecté à concurrence de ladite somme aux biens et droits immobiliers objet des présentes, consenti par

La SOCIETE CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER SOCFIM société anonyme à directoire, alors au capital de 30.687.987,16 € dont le siège social est à PARIS (7^{ème} arrondissement) 5 rue Masseran, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS où elle est identifiée sous le numéro SIREN 390 348 779

Tel que ledit prêt a été constaté aux termes d'un acte reçu par Me FREMEAUX notaire associé à PARIS le 20 décembre 1999

Conformément à la promesse d'emploi contenue dans l'acte de prêt, la société ALMALOISIR & IMMOBILIER a déclaré aux termes dudit acte de vente, que le prix afférent aux biens et droits immobiliers objet des présentes, avait été réglé à concurrence de 2.265.054,95 € au moyen de partie du prêt qui lui avait été consenti un instant avant par la société SOCIETE CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER SOCFIM. En suite de cette déclaration d'origine des deniers, inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit de ladite SOCIETE CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER SOCFIM

Audit acte il a été prévu concernant la jouissance de l'ensemble des biens vendus ce qui suit « il en a la jouissance également à compter de ce jour par la perception des loyers dus au titre du bail commercial qui doit être conclu avec le locataire immédiatement en suite de la signature de la vente »

Le locataire étant la société ORION VACANCES, société anonyme au capital de 225.000 €, ayant son siège social à PARIS (75019) 11 rue de Cambrai, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS où elle est identifiée sous le numéro SIREN 328 686 209

Aux termes dudit acte il a été fait les déclarations d'usage et notamment il a été indiqué que lesdits biens étaient libres de toute inscription de privilège immobilier et hypothèque légale judiciaire ou conventionnelle

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 18 février 2000 volume 2000 P numéro 1726

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit de la SOCIETE CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER SOCFIM au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 18 février 2000 volume 2000 V numéro 702 avec effet jusqu'au 1^{er} juillet 2016,

L'état sur formalité délivré en suite de cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du Chef de la SARL SOCIETE DE LA RADE DE VILLEFRANCHE

Antérieurement, les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à la SOCIETE DE LA RADE DE VILLEFRANCHE

Par suite de la constatation de la dissolution sans liquidation de la :

Société Civile Immobilière Les Résidences Orion Chamonix, société civile au capital de 21.342,86 € dont le siège social est à La Grande Arche – Paroi Nord, 92054 PARIS La Défense, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE où elle est identifiée sous le numéro SIREN 324 521 632

Cette dissolution est intervenue à compter du 30 septembre 1999 suivant décision de l'associé unique (la SOCIETE DE LA RADE DE VILLEFRANCHE société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 351 674 973) en date du 15 novembre 1999

Cette dissolution a eu lieu sous réserve de l'absence d'opposition à la dissolution, conformément aux dispositions du décret numéro 78.703 du 03 juillet 1978.

La publicité a été effectuée dans un journal d'annonces légales « Petites Affiches Parisiennes » les 18 et 19 novembre 1999.

La SOCIETE DE LA RADE DE VILLEFRANCHE immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 351 674 973, a déclaré en sa qualité de mandataire ad hoc à la dissolution n'avoir reçu dans les délais légaux aucune opposition à la dissolution de ladite Société Civile Immobilière Les Résidences Orion Chamonix

Aux termes d'un acte reçu par Maître FREMEAUX notaire associé à PARIS en date du 20 décembre 1999 intervenant un instant avant la vente par la SOCIETE DE LA RADE DE VILLEFRANCHE, il a été déposé au rang de ses minutes aux fins de publication, l'ensemble des pièces constitutives du caractère définitif de la dissolution de ladite Société Civile Immobilière Les Résidences Orion Chamonix

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 16 février 2000 volume 2000P numéro 1576

Du chef de la SCI LES RESIDENCES ORION CHAMONIX

Antérieurement, l'immeuble objet des présentes appartenait à la SCI LES RESIDENCES ORION CHAMONIX par suite des faits et actes suivants :

1ent – les constructions pour les avoir faites édifier sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier

2ent – et le terrain pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître MAHOT DE LA QUERANTONNAIS notaire associé à PARIS en date du 20 octobre 1980, de :

La « SOCIETE D'ENTREPRISE DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES « S.E.C.I » et Cie » ayant pour nom commercial « SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE CHAMONIX SUD » société en nom collectif au capital de 38.112,25 € ayant son siège social à PARIS (16^{ème} arrondissement) 27 rue de la

f m

faisanderie, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 315 998 385

Cette vente est intervenue aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous diverses conditions particulières dont la réalisation par le vendeur d'ouvrages

Cette vente est intervenue moyennant un prix dont partie a été payée comptant audit acte et dont l'autre partie a été stipulée payable à terme partie à la réalisation par le vendeur de certains ouvrages d'équipement, et partie lors de la livraison par le vendeur d'autres ouvrages à édifier par lui

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage et notamment il a été indiqué que lesdits biens étaient libres de toute inscription de privilège immobilier et hypothèques légale judiciaire ou conventionnelle à l'exception d'une inscription :

- d'une inscription de privilège de vendeur et de prêteur de deniers prise au profit de la banque ROTHSCHILD
- d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la banque ROTHSCHILD

Laquelle banque ROTHSCHILD s'est engagée à donner mainlevée desdites inscriptions contre paiement entre ses mains du prix de la vente

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 19 janvier 1981 volume 5342 numéro 9

L'origine de propriété antérieure, telle qu'elle figure dans l'acte reçu par Maître MAHOT DE LA QUERANTONNAIS en date du 20 octobre 1980 est ci après littéralement rapportée en une note demeurée annexée aux présentes

5° / RAPPEL DE SERVITUDES

Sont ci dessous rapportées les servitudes constituées aux termes de l'acte reçu par Maître MAHOT DE LA QUERANTONNAIS en date du 20 octobre 1980 sus énoncé

« CONDITIONS PARTICULIERES « SERVITUDES

« 1° - Servitude d'Escalier

« Comme conséquence de l'obligation prise par le vendeur de fournir à l'acquéreur un escalier de secours desservant l'immeuble de l'acquéreur, mais dont l'emprise se trouve incluse dans l'immeuble dit C2 - 4^{ème} tranche, appartenant au vendeur, ledit vendeur consent au bénéfice de l'acquéreur, une servitude perpétuelle d'emprise d'escalier et de passage pour accéder à chaque palier dudit escalier.

« L'assiette de cette servitude est constituée par l'emprise verticale de l'escalier du niveau 0 au niveau plus 5, et en outre par un couloir d'accès du palier de l'escalier jusqu'à la jonction à chaque niveau avec l'immeuble édifié par l'acquéreur

« Est demeuré ci joint et annexé un plan comportant pour l'étage courant, l'emplacement de cette servitude.

« Il est bien entendu qu'en aucun cas cet escalier de secours de pourra être utilisé en service normal par l'acquéreur. Il devra être strictement réservé à l'usage d'issue de secours, par suite de quoi le vendeur et l'acquéreur s'obligent et obligent

A M

« Dans cette hypothèse, le propriétaire s'engage en outre à obtenir du futur acquéreur qu'il poursuive l'exécution du bail conformément aux dispositions de l'article 1743 du code civil et en justifier au bénéficiaire »

« ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

« Dans l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait bénéficier des dispositions de l'article 3 de l'engagement, il devra notifier au bénéficiaire la réalisation de l'un quelconque des événements stipulés à cet article par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 30 juillet 2002 il a été conclu entre :

ALMALOISIR & IMMOBILIER, société par actions simplifiée, au capital de 457.000,00 €, ayant son siège social à NICE (Alpes Maritimes) 455, promenade des anglais, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE où elle est identifiée sous le numéro SIREN B 428 620 439

ORION VACANCES société anonyme au capital de 225 000 € identifiée sous le numéro SIREN 328 686 209 au registre du commerce et des sociétés de PARIS où elle est immatriculée,

Un avenant au bail commercial sus analysé du 20 décembre 1999

Aux termes de cet avenant il a notamment été indiqué :

« ARTICLE 3 – PROMESSE DE SIGNATURE DE NOUVEAUX BAUX

« Les parties conviennent de modifier les stipulations de l'article 3.4 du bail relatives à la vente des immeubles de la manière convenue ci après

« 3.1 VENTE DES IMMEUBLES

« Le preneur déclare avoir parfaite connaissance du projet de vente des immeubles par le bailleur et du fait que les engagements du preneur contenus au présent article 3 seront déterminants dans la décision des acquéreurs définitifs d'acquérir les immeubles. Aussi toute défaillance du preneur, notamment en cas de refus de signer un nouveau bail en application des conventions ci après, porterait un préjudice considérable au bailleur

« Inversement, le bailleur et l'intervenant déclarent avoir parfaite connaissance de l'importance pour le preneur de conclure les nouveaux baux dans le cadre du projet de vente des immeubles par le bailleur, la conclusion de ces nouveaux baux étant déterminante pour la pérennité des fonds de commerce que le preneur a développé dans les lieux loués. Aussi toute défaillance du bailleur et/ou de l'intervenant dans la conclusion des actes authentiques de vente avec les acquéreurs définitifs assortis du nouveau bail en application des conventions ci après porterait un préjudice au preneur

« 3.2 PROMESSE DE PRISE A BAIL

« Le preneur s'engage à conclure de nouveaux baux concomitamment à la signature de chaque acte authentique de vente d'un ou plusieurs immeubles ou d'un ou plusieurs lots, un nouveau bail conforme a modèle ci joint en Annexe 2 avec chaque acquéreur définitif. »

Par apport partiel d'actif en date du 31 mars 2003, la société ORION VACANCES S.A a transmis à la société PIERRE ET VACANCES TOURISME FRANCE, l'ensemble de son activité de gestion et d'exploitation touristique.

Cet apport a entraîné la substitution de la société PIERRE ET VACANCES TOURISME FRANCE dans les droits et obligations de la société ORION VACANCES S.A pour toutes les opérations liées à l'exercice de son activité de gestion et d'exploitation touristique.

En outre, par apport partiel d'actif en date du 31 mars 2003, la société PIERRE ET VACANCES TOURISME FRANCE a transmis à la SOCIETE D'EXPLOITATION TOURISTIQUE PIERRE ET VACANCES FRANCE S.A.S l'ensemble de son activité de gestion et d'exploitation touristique précédemment reçue de la société ORION VACANCES S.A.

Cet apport a entraîné la substitution de la SOCIETE D'EXPLOITATION TOURISTIQUE PIERRE ET VACANCES FRANCE S.A.S, dénommée depuis SOCIETE D'EXPLOITATION TOURISTIQUE PIERRE ET VACANCES MAEVA FRANCE S.A.S, dans les droits et obligations de la société PIERRE ET VACANCES TOURISME FRANCE pour toutes les opérations liées à l'exercice de son activité de gestion et d'exploitation touristique reçue de la société ORION VACANCES S.A.

7°/ URBANISME

Demeurera ci annexée aux présentes une note de renseignements d'urbanisme délivrée à la date du 17 avril 2003 par la Mairie de CHAMONIX MONT BLANC

8°/ DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions des articles 74 et 80 de la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains N° 2000-1208 en date du 13 décembre 2001, à savoir:

Article 46-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 (inséré par l'article 80 de la Loi N° 2000-1208): « Le diagnostic préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L. 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisées dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

Article L. 111-6-3 du Code de la Construction et de l'Habitation inséré par l'article 74 de la Loi N° 2000-1208): « Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique préalable portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité »

Il a été dressé un diagnostic technique préalable à la mise en copropriété de l'immeuble, objet des présentes.

Ledit diagnostic a été établi par Monsieur PETITOT Charles, Expert Immobilier membre de la C.N.E.I., le 20 mars 2003.

Aux termes dudit diagnostic, il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement rapporté:

- « II - ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DIAGNOSTIC
- « A) LE CLOS
- « 1) Fondations et sols
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « 2) Les murs, cloisonnements
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « 3) Les planchers
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « 4) Les plafonds
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « 5) les escaliers
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « 6) Ascenseurs
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « Conclusions et observations du Clos:
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « B - LE COUVERT
- « 1) Charpente
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « 2) Couverture
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « Conclusions et observations du Couvert
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « C - LES ELEMENTS DE SECOND OEUVRE
- « Menuiseries
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « Installation électrique
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « Plomberie sanitaire
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « Revêtement des sols
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « Revêtement de murs
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « D - CONDUITES ET CANALISATIONS
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « E - SECURITE
- « AUCUN DESORDRE APPARENT CONSTATE
- « F - AMIANTE
- « Se reporter au dossier Amiante joint
- « G - PLOMB ET SATURNISME
- « Sans objet »

Ledit diagnostic technique demeurera ci-joint et annexé après mention.

T M

9°/ DIAGNOSTIC AMIANTE

Demeureront également ci annexés aux présentes deux diagnostics techniques établis conformément au décret du 03 mai 2002, relatifs à la recherche d'amiante établis par Monsieur PETITOT sus nommé, en date du 20 mars 2003 l'un concernant les parties communes, et l'autre concernant les parties privatives

La conclusion desdits rapports étant la suivante :

Diagnostic amiante parties communes : « Il n'y a pas de matériaux et produits prélevés, et analysés contenant de l'amiante »

Diagnostic amiante parties privatives : « Il n'y a pas de matériaux et produits prélevés, et analysés contenant de l'amiante »

10°/ ETAT PARASITAIRE

Demeureront également ci annexés aux présentes deux états parasitaires relatifs à la recherche de termites établis par Monsieur PETITOT sus nommé, en date du 08 avril 2003, l'un concernant les parties communes, et l'autre concernant les parties privatives

La synthèse desdits diagnostics étant la suivante « Pas de trace ou de présence visible de termites »

11°/ POURSUITE DES CONTRATS

Le syndicat des copropriétaires devra poursuivre jusqu'à leur terme les contrats d'abonnement que la société ALMALOISIR & IMMOBILIER aura eu à conclure avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'immeuble.

Il en sera de même de la poursuite des contrats d'assurance couvrant l'immeuble contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux et le recours des tiers.

DEUXIEME PARTIE **DIVISION DE L'IMMEUBLE**

TITRE I **DISTINCTION ENTRE** **PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

CHAPITRE I **GENERALITES**

L'immeuble est divisé :

1°/ En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété ;

2°/ En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans

f M

l'état descriptif de division établi ci-après, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

CHAPITRE II DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, bâti et non bâti ;
- L'entrée de l'immeuble ;
- Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau et d'électricité, avec tous leurs accessoires ;
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, murs porteurs, piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux et verticaux des structures, etc... ;
- Les planchers avec leur isolation phonique, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des portes et des fenêtres des parties privatives; les murs porteurs ou non, les contre-murs et cloisons de doublage, les couvertures, charpentes, poutres et solives, les terrasses accessibles ou non accessibles, même celles qui sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, sauf leur revêtement au dessus de l'étanchéité qui constitue une partie privative ;
- Les façades, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons et assimilés, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, sauf leur revêtement au-dessus du gros oeuvre ou de l'étanchéité qui constitue une partie privative ;
- Les équipements fixes de nettoyage des façades ;
- Les conduites, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de ventilation avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs à l'exclusion, toutefois, des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations principales de l'immeuble ;

P M

- Les canalisations de tout à l'égout ;
- Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires, avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc... ;
- Les colonnes, canalisations et branchements d'eau et d'électricité ;
- Les compteurs généraux d'eau et d'électricité, s'ils ne sont pas en location;
- Le hall d'entrée du bâtiment, les escaliers, les cages d'escaliers et leurs paliers, les accès et tous les dégagements communs ;
- Les aires de circulation des parkings ;
- Les espaces verts
- Et, d'une manière générale toutes les circulations horizontales et verticales ;
- L'ascenseur avec ses accessoires : cages, machinerie, câbles, etc... ;
- L'installation de ventilation mécanique avec ses accessoires ;
- L'équipement collectif de réception de radio et de télévision avec ses accessoires et câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs et leur raccordement depuis les répartiteurs de paliers ;
- Les locaux qui abritent les éléments d'équipement ci-dessus définis ;
- Les locaux collectifs affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, savoir :
 - Au sous-sol :
 - deux locaux réserve
 - un local réserve technique
 - un local transformateur EDF
 - un local entretien
 - un local technique
 - un local production eau chaude
 - un local vide ordures
 - Au rez-de-chaussée :
 - un hall
 - un accueil
 - un bureau
 - deux locaux « skis »
 - un local bagagerie
 - une laverie
 - un local toilettes
 - une salle de réunion avec un bureau
 - un local compteur électrique




- un local pour cabine téléphonique

Au premier étage :

- un local réserve
- un local rangement

Au deuxième étage :

- un local réserve
- un local rangement

Au troisième étage :

- un local réserve
- un local rangement

Au quatrième étage :

- un local réserve
- un local rangement

Au cinquième étage :

- local machinerie ascenseur
- local lingerie

- Et, en général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons, les appareils et objets mobiliers en conséquence.

Accessoires aux parties communes

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

- Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les parties non construites du terrain qui sont choses communes ;
- Le droit d'affouiller ces parties de terrain ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Indivisibilité des parties communes

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

CHAPITRE III DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et les espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division qui précède, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent, notamment :

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

A M

- Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons et terrasses, à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les plafonds et les planchers à l'exception de leurs gros oeuvres et des structures qui dépendent des parties communes ;
- Les carrelages, dalles, parquets et tous autres revêtements de sol ;
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ; les peintures et papiers peints ;
- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif ;
- Les ballons d'eau chaude se trouvant dans les placards techniques des couloirs
- Les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- Les installations de chauffage se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif ;
- Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets ;
- Les placards et penderies ;
- Tous les accessoires des parties privatives, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure ;
- Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

à voir

CHAPITRE IV DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les cloisons et éléments séparatifs entre locaux privatifs sont, sauf s'ils font partie du gros oeuvre, mitoyens entre les copropriétaires voisins.

P M

TITRE II

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en CENT HUIT (108) lots numérotés de UN (01) à CENT HUIT (108), dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes exprimées en dix millièmes.

LE LOT NUMERO UN (01)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 01 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO DEUX (02)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 02 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TROIS (03)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 03 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE (04)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 04 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQ (05)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 05 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SIX (06)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 06 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SEPT (07)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 07 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO HUIT (08)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 08 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

A M

LE LOT NUMERO NEUF (09)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 09 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO DIX (10)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 10 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO ONZE (11)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 11 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO DOUZE (12)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 12 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TREIZE (13)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 13 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATORZE (14)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 14 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUINZE (15)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 15 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SEIZE (16)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 16 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO DIX SEPT (17)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 17 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 18 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

A M

LE LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 19 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT (20)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 20 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 21 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 22 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 23 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 24 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 25 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT SIX (26)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 26 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
Portant le numéro 27 au plan du sous-sol
Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT HUIT (28)

Handwritten initials or signature

Un emplacement de parking sis au sous-sol
 Portant le numéro 28 au plan du sous-sol
 Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO VINGT NEUF (29)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
 Portant le numéro 29 au plan du sous-sol
 Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TRENTE (30)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
 Portant le numéro 30 au plan du sous-sol
 Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
 Portant le numéro 31 au plan du sous-sol
 Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
 Portant le numéro 32 au plan du sous-sol
 Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)

Un emplacement de parking sis au sous-sol
 Portant le numéro 33 au plan du sous-sol
 Et les 13/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)

UN APPARTEMENT de trois pièces sis au rez-de-chaussée comprenant une entrée, un WC, une salle de bains, une cuisine, un séjour avec loggia, deux chambres, et une terrasse jardin

Portant le numéro 09 au plan du rez-de-chaussée
 Et les 186/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)

UN STUDIO sis au rez-de-chaussée, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et une terrasse

Portant le numéro 01 au plan du rez-de-chaussée
 Et les 110/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TRENTE SIX (36)

UN STUDIO sis au rez-de-chaussée, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et une terrasse

Portant le numéro 03 au plan du rez-de-chaussée
 Et les 110/10.000èmes indivis des parties communes générales

A M

LE LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)

UN STUDIO sis au rez-de-chaussée, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et une terrasse
Portant le numéro 05 au plan du rez-de-chaussée

Et les 110/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)

UN STUDIO sis au rez-de-chaussée, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et une terrasse
Portant le numéro 07 au plan du rez-de-chaussée

Et les 110/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)

UN STUDIO sis au rez-de-chaussée, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et une terrasse
Portant le numéro 08 au plan du rez-de-chaussée

Et les 114/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE (40)

UN STUDIO sis au rez-de-chaussée, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et une terrasse
Portant le numéro 06 au plan du rez-de-chaussée

Et les 114/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

UN STUDIO sis au rez-de-chaussée, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et une terrasse
Portant le numéro 04 au plan du rez-de-chaussée

Et les 114/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)

UN STUDIO sis au rez-de-chaussée, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et une terrasse
Portant le numéro 02 au plan du rez-de-chaussée

Et les 114/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 108 au plan du premier étage

Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 106 au plan du premier étage

Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 104 au plan du premier étage

Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 102 au plan du premier étage

Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 101 au plan du premier étage

Et les 112/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)

UN APPARTEMENT de trois pièces sis au premier étage, comprenant une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard, un séjour avec placard, un dégagement, une salle de douche avec WC, deux chambres, et un balcon

Portant le numéro 103 au plan du premier étage

Et les 171/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)

UN APPARTEMENT de deux/trois pièces sis au premier étage, comprenant une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard, un séjour avec placard, une cabine avec placard, une salle de douche avec WC, une chambre avec placard, et un balcon

Portant le numéro 105 au plan du premier étage

Et les 157/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE (50)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 107 au plan du premier étage

Et les 112/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 109 au plan du premier étage

Et les 112/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 111 au plan du premier étage

Et les 112/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 113 au plan du premier étage

Et les 112/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 116 au plan du premier étage

Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 114 au plan du premier étage

Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 112 au plan du premier étage

Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)

UN STUDIO sis au premier étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 110 au plan du premier étage

Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 208 au plan du deuxième étage

Et les 123/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 206 au plan du deuxième étage

Et les 123/10.000èmes indivis des parties communes générales



LE LOT NUMERO SOIXANTE (60)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 204 au plan du deuxième étage
Et les 123/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 202 au plan du deuxième étage
Et les 123/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 201 au plan du deuxième étage
Et les 116/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63)

UN APPARTEMENT de trois pièces sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard, un séjour avec placard, un dégagement, une salle de douche avec WC, deux chambres, et un balcon
Portant le numéro 203 au plan du deuxième étage
Et les 170/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64)

UN APPARTEMENT de deux/trois pièces sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard, un séjour avec placard, une cabine avec placard, une salle de douche avec WC, une chambre avec placard, et un balcon
Portant le numéro 205 au plan du deuxième étage
Et les 156/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 207 au plan du deuxième étage
Et les 116/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 209 au plan du deuxième étage
Et les 116/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 211 au plan du deuxième étage

T M

Et les 116/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 213 au plan du deuxième étage
Et les 116/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 216 au plan du deuxième étage
Et les 123/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 214 au plan du deuxième étage
Et les 123/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 212 au plan du deuxième étage
Et les 123/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72)

UN STUDIO sis au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 210 au plan du deuxième étage
Et les 123/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 308 au plan du troisième étage
Et les 126/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 306 au plan du troisième étage
Et les 126/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 304 au plan du troisième étage
Et les 126/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 302 au plan du troisième étage
Et les 126/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 301 au plan du troisième étage
Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78)

UN APPARTEMENT de trois pièces sis au troisième étage, comprenant une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard, un séjour avec placard, un dégagement, une salle de douche avec WC, deux chambres, et un balcon
Portant le numéro 303 au plan du troisième étage
Et les 175/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF (79)

UN APPARTEMENT de deux/trois pièces sis au troisième étage, comprenant une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard, un séjour avec placard, une cabine avec placard, une salle de douche avec WC, une chambre avec placard, et un balcon
Portant le numéro 305 au plan du troisième étage
Et les 160/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT (80)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 307 au plan du troisième étage
Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (81)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 309 au plan du troisième étage
Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX (82)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 311 au plan du troisième étage
Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 313 au plan du troisième étage
 Et les 119/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE (84)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 316 au plan du troisième étage
 Et les 126/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 314 au plan du troisième étage
 Et les 126/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 312 au plan du troisième étage
 Et les 126/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (87)

UN STUDIO sis au troisième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 310 au plan du troisième étage
 Et les 126/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 404 au plan du quatrième étage
 Et les 131/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 402 au plan du quatrième étage
 Et les 131/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 401 au plan du quatrième étage
 Et les 122/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE (91)

UN APPARTEMENT de trois pièces sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard, un séjour avec placard, un dégagement, une salle de douche avec WC, deux chambres, et un balcon

Portant le numéro 403 au plan du quatrième étage

Et les 180/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT DOUZE (92)

UN APPARTEMENT de deux/trois pièces sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard, un séjour avec placard, une cabine avec placard, une salle de douche avec WC, une chambre avec placard, et un balcon

Portant le numéro 405 au plan du quatrième étage

Et les 165/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT TREIZE (93)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 407 au plan du quatrième étage

Et les 122/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATORZE (94)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 409 au plan du quatrième étage

Et les 122/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT QUINZE (95)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 411 au plan du quatrième étage

Et les 122/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SEIZE (96)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 413 au plan du quatrième étage

Et les 122/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX SEPT (97)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon

Portant le numéro 412 au plan du quatrième étage

Et les 130/10.000èmes indivis des parties communes générales

Handwritten signature and initials, possibly 'A M'.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX HUIT (98)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 410 au plan du quatrième étage
Et les 130/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX NEUF (99)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 408 au plan du quatrième étage
Et les 130/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CENT (100)

UN STUDIO sis au quatrième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 406 au plan du quatrième étage
Et les 130/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CENT UN (101)

UN STUDIO sis au cinquième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 501 au plan du cinquième étage
Et les 132/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CENT DEUX (102)

UN STUDIO sis au cinquième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 503 au plan du cinquième étage
Et les 132/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CENT TROIS (103)

UN STUDIO sis au cinquième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 505 au plan du cinquième étage
Et les 132/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CENT QUATRE (104)

UN STUDIO sis au cinquième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 507 au plan du cinquième étage
Et les 132/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CENT CINQ (105)

UN STUDIO sis au cinquième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
Portant le numéro 508 au plan du cinquième étage
Et les 139/10.000èmes indivis des parties communes générales

P M

LE LOT NUMERO CENT SIX (106)

UN STUDIO sis au cinquième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 506 au plan du cinquième étage
 Et les 139/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CENT SEPT (107)

UN STUDIO sis au cinquième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 504 au plan du cinquième étage
 Et les 139/10.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CENT HUIT (108)

UN STUDIO sis au cinquième étage, comprenant une entrée, une salle de bains avec un WC, un placard, un séjour avec coin cuisine, et un balcon
 Portant le numéro 502 au plan du cinquième étage
 Et les 139/10.000èmes indivis des parties communes générales

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'Article 71 du Décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les Décrets n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et N° 79-405 du 21 Mai 1979.

Ce tableau comprend :

- colonne 1 : Numéro des lots,
- colonne 2 : Bâtiment,
- colonne 3 : Escalier
- colonne 4 : Etage,
- colonne 5 : Nature du lot,
- colonne 6 : Quote-part dans les parties communes générales (en 10.000 èmes).

N° lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la ppte du sol (en 10.000 èmes)
1	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
2	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
3	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
4	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
5	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
6	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
7	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
8	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
9	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
10	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
11	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
12	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
13	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13

Handwritten signature or initials

N° lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la ppte du sol (en 10.000 èmes)
14	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
15	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
16	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
17	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
18	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
19	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
20	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
21	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
22	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
23	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
24	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
25	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
26	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
27	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
28	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
29	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
30	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
31	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
32	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
33	Unique	Unique	Sous-sol	PARKING	13
34	Unique	Unique	Rez-de-Chaussée	3 PIECES	186
35	Unique	Unique	Rez-de-Chaussée	STUDIO	110
36	Unique	Unique	Rez-de-Chaussée	STUDIO	110
37	Unique	Unique	Rez-de-Chaussée	STUDIO	110
38	Unique	Unique	Rez-de-Chaussée	STUDIO	110
39	Unique	Unique	Rez-de-Chaussée	STUDIO	114
40	Unique	Unique	Rez-de-Chaussée	STUDIO	114
41	Unique	Unique	Rez-de-Chaussée	STUDIO	114
42	Unique	Unique	Rez-de-Chaussée	STUDIO	114
43	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	119
44	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	119
45	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	119
46	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	119
47	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	112
48	Unique	Unique	Premier étage	2 PIECES	171
49	Unique	Unique	Premier étage	2 PIECES	157
50	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	112
51	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	112
52	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	112
53	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	112
54	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	119
55	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	119
56	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	119
57	Unique	Unique	Premier étage	STUDIO	119
58	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	123
59	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	123
60	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	123
61	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	123

f m

N° lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la ppte du sol (en 10.000 èmes)
62	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	116
63	Unique	Unique	Deuxième étage	2 PIECES	170
64	Unique	Unique	Deuxième étage	2 PIECES	156
65	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	116
66	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	116
67	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	116
68	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	116
69	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	123
70	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	123
71	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	123
72	Unique	Unique	Deuxième étage	STUDIO	123
73	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	126
74	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	126
75	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	126
76	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	126
77	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	119
78	Unique	Unique	Troisième étage	2 PIECES	175
79	Unique	Unique	Troisième étage	2 PIECES	160
80	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	119
81	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	119
82	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	119
83	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	119
84	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	126
85	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	126
86	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	126
87	Unique	Unique	Troisième étage	STUDIO	126
88	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	131
89	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	131
90	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	122
91	Unique	Unique	Quatrième étage	2 PIECES	180
92	Unique	Unique	Quatrième étage	2 PIECES	165
93	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	122
94	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	122
95	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	122
96	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	122
97	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	130
98	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	130
99	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	130
100	Unique	Unique	Quatrième étage	STUDIO	130
101	Unique	Unique	Cinquième étage	STUDIO	132
102	Unique	Unique	Cinquième étage	STUDIO	132
103	Unique	Unique	Cinquième étage	STUDIO	132
104	Unique	Unique	Cinquième étage	STUDIO	132
105	Unique	Unique	Cinquième étage	STUDIO	139
106	Unique	Unique	Cinquième étage	STUDIO	139
107	Unique	Unique	Cinquième étage	STUDIO	139
108	Unique	Unique	Cinquième étage	STUDIO	139

TROISIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE IMMEUBLE

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le présent immeuble d'habitation est destiné au logement des personnes

Le comparant déclare à ce sujet que le bâtiment répond aux caractéristiques de la notion « d'habitation » ou de « logement » telle que définie aux articles R 111-1 à R 111-17 du Code de la Construction et de l'Habitation , ci dessous reproduits :

Art. R. 111-1

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans toutes les communes à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ainsi qu'aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments.

« Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5.

« Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

Art. R. 111-2 (L. n° 84-68, 25 janv. 1984).

« La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, «embrasures» de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

P M

« Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Art. R. 111-3. –

« Tout logement doit :

« a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs;

« b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment;

« c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements;

« d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

« Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Art. R. 111-4 (D. n° 83-510, 14 juin 1983) .

« Compte tenu des modes d'occupation normalement admissibles, l'isolation des logements doit être telle que le niveau de pression du bruit transmis à l'intérieur de chaque logement ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé.

« Le bruit engendré par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser les limites fixées dans la même forme. »

« Art. R. 111-4-1 (D. n° 95-21, 9 janv. 1995) .

« L'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral dans le département concerné, conformément à l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. »

« En application de l'article R. 410-13 du Code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme précise les secteurs éventuels dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont prévues. »

Art. R. 111-5 (D. n° 80-637, 4 août 1980) .

« On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard.

« L'installation d'un ascenseur desservant chaque étage est obligatoire dans les bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée.

« Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'industrie fixe les règles de sécurité auxquelles doivent être conformes les ascenseurs. »

Art. R. 111-6 (D. n° 82-269, 24 mars 1982 ; D. n° 88-319, 5 avr. 1988 ; remplacé, D. n° 2000-1153, 29 nov. 2000, art. 1er).

« Tout logement compris dans un bâtiment d'habitation au sens de l'article R. 111-1 doit pouvoir être chauffé et pourvu d'eau chaude sanitaire moyennant une dépense d'énergie limitée, selon les conditions prévues par les dispositions de l'article R. 111-20. »

« Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir à 18° C la température au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs de réglage automatique du chauffage qui permettent notamment à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18° C. »

Art. R. 111-7 (D. n° 88-319, 5 avr. 1988 ; remplacé, D. n° 2000-1153, 29 nov. 2000, art. 1er).

« Les dispositions de l'article R. 111-6 sont applicables à tous les projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée postérieurement au 1er juin 2001. »

Art. R. 111-8.

« Les logements doivent être protégés contre les infiltrations et les remontées d'eau. »

Art. 111-9.

« Les logements doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère. »

« Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de l'industrie précise les modalités d'application du présent article. »

Art. R. 111-10 (L. n° 84-68, 25 janv. 1984).

« Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.

« Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.

« Ces volumes doivent, en ce cas :

« a) Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur;

« b) Être conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9;

« c) Être dépourvus d'équipements propres de chauffage;

« d) Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 % dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 % dans le cas des habitations individuelles;

« e) Ne pas constituer une cour couverte. »

Art. R. 111-11 (D. n° 78-1132, 29 nov. 1978) .

« La construction doit être telle qu'elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal.

« Les surfaces vitrées doivent être réalisées avec des verres de qualité telle ou protégées de telle manière qu'elles résistent aux chocs auxquels elles sont normalement exposées et qu'en cas de bris elles ne puissent provoquer des lésions corporelles graves aux personnes qui utilisent les logements et leur accès dans des conditions normales. »

« Un arrêté du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'industrie précise les modalités d'application des dispositions du présent alinéa. »

Art. R. 111-12.

« Compte tenu notamment des dispositions des décrets du 2 avril 1926, du 18 janvier 1943, du 23 mai 1962 et du 7 novembre 1962, des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'industrie, de la construction et de l'habitation, de la santé et du ministre de l'intérieur fixent les règles de sécurité applicables à la construction des bâtiments d'habitation en ce qui concerne les installations de gaz, les installations d'électricité, les installations de stockage et d'utilisation des combustibles et les installations fixes de chauffage, de production d'eau chaude et de vapeur et de réfrigération.

« Lorsqu'il est prévu des conduits de fumée, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation, de la santé, de l'industrie et du ministre de l'intérieur.

« Lorsqu'il est prévu des vide-ordures, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et de la santé. »

Art. R. 111-13 (D. n° 78-1132, 29 nov. 1978) .

« La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie. Les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.

« Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction desdits immeubles. Les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre.

J M

« Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre de l'intérieur fixe les modalités d'application du présent article. »

Art. R. 111-14 (D. n° 93-613, 26 mars 1993).

« Les immeubles groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements. Ces lignes doivent être placées dans des gaines ou passages réservés à cet effet.

« Ces mêmes immeubles doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation, des postes et télécommunications et de l'information précise les modalités d'application des règles fixées aux alinéas précédents et, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles il peut y être dérogé pour certaines catégories d'immeubles, eu égard à leur nature, à leur affectation ou à leur situation. »

Art. R. 111-14-1 (D. n° 78-1132, 29 nov. 1978).

« Pour leur desserte postale, les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement.

« S'il existe plusieurs logements, ces boîtes doivent être regroupées en ensembles homogènes.

« Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des postes précise les modalités d'application des dispositions du présent article. »

Art. R. 111-15.

« Aux étages autres que le rez-de-chaussée :

« a) Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher;

« b) Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre ; toutefois cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur. »

Art. R. 111-16 (D. n° 80-637, 4 août 1980 ; L. n° 83-440, 2 juin 1983 ; D. n° 86-341, 10 mars 1986 ; D. n° 88-199, 29 févr. 1988)

« Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation, du ministre chargé de la santé et du ministre de l'intérieur et de la décentralisation peut, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixer des règles spéciales à certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière .

« Le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé de la santé peuvent accorder conjointement, en tant que de besoin, des dérogations aux dispositions de la présente section pour la réalisation d'habitations ayant un caractère expérimental.

« Le ministre chargé de la construction et de l'habitation peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-5 pour la réalisation de bâtiments d'habitation collectifs nouveaux ayant un caractère expérimental rendant momentanément impossible l'application de ces dispositions.

« Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-5 lorsque les caractéristiques du terrain ou la présence de constructions existantes font obstacle à leur application. Le préfet se prononce par arrêté après consultation de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité prévue par le décret n° 85- 988 du 16 septembre 1985.

« Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions des articles R. 111-3, c, R. 111-10, R. 111-12 (1er alinéa) et R. 111-13 si les aménagements proposés par le constructeur ou imposés à lui par la décision accordant la dérogation assurent aux bâtiments les mêmes garanties de confort, d'hygiène ou de sécurité.

« Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions de la première phrase du premier alinéa de l'article R. 111-14 lorsque des caractéristiques techniques et économiques de certaines opérations de construction le justifient.

« Les décisions accordant les dérogations mentionnées aux deux alinéas précédents sont publiées au Recueil des actes administratifs du département. Le dossier de ces demandes de dérogation est communiqué aux personnes physiques ou morales qui en font la demande dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978. »

Art. 111-16-1 (D. n° 86-341, 10 mars 1986).

« Il est créé, auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation, une commission du règlement de construction présidée par le directeur de la construction et qui comprend, outre son président :

« - trois représentants du ministère chargé de la construction et de l'habitation dont un en fonctions dans les services extérieurs;

« - un représentant du ministre chargé de l'architecture;

« - deux représentants du ministre de l'intérieur et de la décentralisation;

« - un représentant du ministre chargé de la santé;

« - un représentant du ministre chargé des affaires sociales et de la solidarité nationale;

« - un représentant du ministre chargé de l'industrie;

« - un représentant du ministre chargé de l'énergie;

« - un représentant du ministre chargé de l'environnement;

« - un représentant du ministre chargé des postes et télécommunications;

« - un représentant du centre scientifique et technique du bâtiment;

« - deux représentants des entreprises de bâtiment nommés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation sur proposition, l'un, de la fédération nationale du bâtiment, l'autre, de la confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment;

A M

1°/ Pendant l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme

L'utilisation de l'immeuble en Résidence de Tourisme est faite au sens de l'arrêté du Ministre de l'Artisanat et du Tourisme en date du 4 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels et des résidences de tourisme et des textes subséquents, les prescriptions de l'arrêté du 14 février 1986 (modifié par l'arrêté du 27 avril 1988) et les textes subséquents, devront être respectés pendant toute la durée du classement .

L'utilisation de l'immeuble en résidence de tourisme pourra comporter des utilisations connexes à vocation touristique par le gestionnaire de type bar, restaurant, vente de cartes postales et autres, le tout sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives et réglementaires en la matière

Il est ici rappelé les textes applicables dans le cadre de l'exploitation d'un immeuble en Résidence de Tourisme :

L'article 1^{er} II de l'arrêté du 14 février 1986 est ci-après littéralement rapporté :

« Article 1^{er} II

« a) la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires offerts en location à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

« b) Elle peut être placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 88-18 du 6 janvier 1986 sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus à la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 le prévoient expressément :

« Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location des chambres ou appartements qui ne sauraient être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou associés pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire.

« Une gestion assurée pour l'ensemble de la Résidence de Tourisme par une personne physique ou morale liée par un contrat de louage ou mandat des copropriétaires ou des associés des sociétés d'attribution. »

Cet arrêté a été complété par la circulaire du 9 juillet 1991 qui fixe les conditions nécessaires au remboursement de la T.V.A. et notamment :

« 1 - Un gestionnaire unique ayant l'obligation de promotion touristique à l'étranger (conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° du Code Général des Impôts)

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

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION 3

NOTIFICATIONS DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

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-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste ou constate ce transfert ou cette constitution.

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

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété 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 dans l'immeuble.

SECTION 4

MODIFICATION DES LOTS

-I-

Tant que l'immeuble sera à usage de résidence de tourisme classée ou de loisirs les propriétaires ne pourront procéder à aucune modification de leurs lots sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du gestionnaire de la résidence

Pour le cas où l'immeuble ne serait plus à usage de résidence de tourisme classée ou de loisirs chaque copropriétaire pourra, sans le consentement ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et, par suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

Les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

[Handwritten signatures]

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la subdivision, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la modification que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle.

La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée.

Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

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

-II-

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales si parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectées à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes attachées à ces lots.

-III-

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observations faites que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro 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.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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 effectuer le dépôt 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.

CHAPITRE III

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces dispositions.

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.

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Communication du règlement de copropriété et de l'état 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 IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

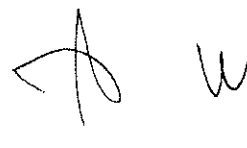
La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit ci-après au titre "Décisions extraordinaires".

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises en assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat, comme il sera expliqué plus loin.



Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le Décret N° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Conformément à l'article 14, alinéa 2, de la Loi du 10 Juillet 1965 précitée, il est expressément prévu que le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires.
Si cette situation venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Son siège est fixé dans les bureaux du syndic.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

SECTION I

EPOQUE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu une assemblée générale au moins une fois chaque année.

L'assemblée générale pourra être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou par le conseil syndical.

SECTION 2

CONVOCATIONS

Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Le conseil syndical ou un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les



conditions prévues à l'article 50 du Décret du 17 Mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la demande de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

Contenu des convocations - Documents annexes

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:

1°/ Lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte ;

2°/ Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;

3°/ Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modificatif desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéa 1 et 2), 25f, 26b, 27, 28 et 30 (alinéa3) de la loi du 10 Juillet 1965;

4°/ Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du Décret N° 67-223 du 17 Mars 1967;

5°/ Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 8 (quatrième tiret de l'alinéa 1 et alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

6°/ L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965.

7°/ Les conclusions de l'administrateur provisoire, lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de grande Instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et si l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

P W

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes, les documents annexes ci-dessus prévus.

Délai de convocation - Forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les forme prévues au chapitre VII ci-après.

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas être à recommencée: elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société. Ce dernier peut assister la réunion avec voix consultative.

Fixation des lieu date et heure de la réunion

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble.

SECTION 3

TENUE DES ASSEMBLES GENERALES

Bureau

L'assemblée générale élit son président et deux scrutateurs. Sont élus ceux des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois, lorsqu'elle est réunie par un copropriétaire ou un mandataire de justice habilité par le Président du Tribunal de Grande Instance, l'assemblée est présidée par ce copropriétaire ou ce mandataire de justice s'il est judiciairement chargé de le faire.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

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

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence. 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 des dispositions de la section 4 ci-après.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Mandat

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui même et celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

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 Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Délibérations - Procès-verbal

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président, par le secrétaire et par les scrutateurs.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont

opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

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

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

SECTION 4

VOIX

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

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.

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.

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.

SECTION 5

MAJORITES

Décisions ordinaires

Les décisions autres que requérant, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, soit l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibératives au sujet de la résolution mise aux voix.

Décisions requérant la majorité des voix de tous les copropriétaires

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:

a) Toutes délégations de pouvoirs entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble.

Cette délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et sur la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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 conforme à la destination de celui-ci;

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leur fonction;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'ensemble immobilier ou sur les 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 droit de mitoyenneté;

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

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude amortissables sur une période inférieure 10 ans;

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions légales et réglementaires relatives à l'amélioration de l'habitat;

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité stipulée ci-dessus pour les décisions ordinaires, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels;

j) L'installation ou la modification d'une ou plusieurs antennes collectives ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé permettant de bénéficier d'une plus large ou meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

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

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

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

n) L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat;

o) le montant des contrats et des marchés à partir duquel une mise en concurrence préalable doit obligatoirement avoir lieu avant toute conclusion du contrat ou du marché.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité ci-dessus, 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 voix exprimées des copropriétaires ou associés présents ou représentés, en procédant immédiatement à un second vote.

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

Décisions exigeant la double majorité

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant:

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés au d) des décisions requérant la majorité des voix de tous les copropriétaires;

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

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e), g), h), i), j) et m) des décisions requérant la majorité des voix de tous les copropriétaires;

d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'ensemble immobilier, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le

règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance;

e) 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.

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

Décisions requérant l'unanimité

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'immeuble, ni 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.

Il en est de même de toute décision comportant une modification dans la consistance des parties communes et des parties privatives qui implique un changement de destination de l'immeuble

Il est à cet égard rappelé que le gestionnaire de la résidence bénéficie au Chapitre 4 des « Services de l'Immeuble » d'une occupation à titre gratuit de certains lots ou parties communes ; cette occupation étant nécessaire compte tenu de la destination de l'immeuble

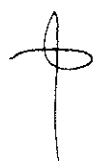

La destination de l'immeuble ne pourra en aucune manière être modifiée si ce n'est pas décision prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la Loi du 10 Juillet 1965 susvisée, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

SECTION 6

DISPOSITIONS DIVERSES

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

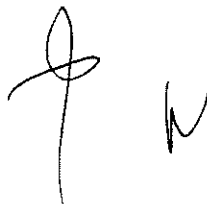



Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société, s'il n'a pas assisté la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire abusive peut être condamné à une amende civile lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

Handwritten signature and initials. The signature is a stylized 'J' followed by a vertical line. To its right are the initials 'M'.

CHAPITRE III

SYNDIC

SECTION 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Les fonctions de syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé sur décision adoptée par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité ci-dessus, 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 des voix exprimées des copropriétaires ou associés présents ou représentés, en procédant immédiatement à un second vote.

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

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic dans les conditions ci-dessus, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du Décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du Décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de nomination de syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé ci-dessus.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa ci-dessus.

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du Décret du 17 Mars 1967.

7 M

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par le cabinet SOGIRE sis à PARIS (75019) 11 rue de Cambrai.

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.

SECTION 2

ATTRIBUTIONS

Le syndic est chargé:

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;



- D'administrer l'immeuble, 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 dudit immeuble;

- De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice;

- De soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois 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 années à échoir et non encore décidées 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 sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée peut en décider autrement à la majorité stipulée pour les décisions requérant la majorité des voix de tous les copropriétaires lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la Loi 70-9 du 2 janvier 1970 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 de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat. Toutefois les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;

- D'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret.

De manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du 10 Juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le Décret du 17 Mars 1967.

Travaux urgents –

En cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

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, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Personnel -

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Liste des copropriétaires –

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Archives –

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 et 3 du Décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

Comptabilité

Le syndic établit le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes. Il les soumet au vote de l'assemblée générale et il tient pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la situation de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

A partir du 1^{er} janvier 2004, la disposition ci-dessus est annulée et remplacé par les dispositions suivantes, savoir:

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Le syndic organise la comptabilité de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Dépôt des fonds –

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la Loi N° 70-9 du 2 Janvier 1970, toutes sommes ou valeurs reçues pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale –

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Actions en justice –

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée (saisie attribution, saisie conservatoire, saisie vente, etc...) et en cas d'urgence dans tous les cas entrant dans la compétence du juge des référés. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du 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

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 des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à la section 5 du chapitre II du présent titre.

J *M*

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

SECTION 4

CHANGEMENT DE SYNDIC

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IV

CONSEIL SYNDICAL

Constitution

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est constitué un conseil syndical composé de 5 membres au moins.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints ou leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée fixera la durée du mandat qui ne devra pas dépasser trois années.

T M

Les membres du conseil syndical sont rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Le conseil syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant leurs sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour une durée qu'il fixe.

Le conseil syndical se réunit à la demande du président au moins une fois tous les trois mois. Il peut être réuni à toute époque à la demande de ses membres ou du syndic.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Mission

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'institution du conseil syndical n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut aussi recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

A M

Conseil syndical d'un syndicat coopératif

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 assurer le contrôle des comptes du syndicat.

CHAPITRE V

BUDGET PREVISIONNEL

PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES
RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.

Toutefois l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision exigible est égale le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités fixées par l'assemblée générale.

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision relevant du budget prévisionnel, les autres provisions prévues dans ledit budget et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions relevant du budget prévisionnel et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

P M

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Avance - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic:

1°/ Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives aux 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 vingt pour cent.

2°/ Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3°/ En cours d'exercice et au gré du syndic, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

4°/ Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

5°/ Des provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale en application de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée 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 années à échoir et non encore décidées.

Sanctions

- Intérêts de retard -

Les sommes dues au titre du présent chapitre portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

A M

- Recouvrement des fonds -

Les dispositions de l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967 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.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les frais 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.

- Frais de procès -

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- Sûretés -

Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965. 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.

Indivisibilité - Solidarité

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.

De même, 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.

CHAPITRE VI
ASSURANCES

Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite « Multirisques copropriété ».

Le Syndicat des copropriétaires souscritra auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble (parties privatives et parties communes) valeur de reconstruction à l'identique, contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux

J M

parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite « Perte d'Exploitation ».

D'autre part, pendant toute la durée de l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme, le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble contre les risques de perte d'exploitation

Dispositions communes aux deux paragraphes ci dessus

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du choix de la ou des compagnies.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

f y

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Assurance individuelle à chacun des copropriétaires durant l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme

Chaque copropriétaire, sera tenu de respecter les clauses et conditions des baux commerciaux qui seront régularisés en suite des acquisitions et ci dessous reprises :

Le PRENEUR assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués, les portes et accessoires donnant accès aux locaux loués, les vitres et glaces ainsi que ses risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable.

Ces assurances comporteront obligatoirement une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR, la copropriété et leurs Assureurs. Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs pour tous dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir en tant que locataire des locaux objet du bail.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité. Il est toutefois précisé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le PRENEUR souscrira lui même ou réglera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'immeuble.

Le PRENEUR acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR veillera à ce que l'ensemble des assurances souscrites par lui-même et celles souscrites par le Syndic (et dont les primes sont prises en charge par le PRENEUR) couvrent suffisamment les biens du BAILLEUR y compris les risques de pertes d'exploitation, de telle sorte que le BAILLEUR n'ait pas à souscrire d'autre police d'assurance pour les biens objets du présent bail.

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu d'indemniser le BAILLEUR de la surprime par lui payée.

Assurance individuelle à chacun des copropriétaires pour le cas où l'immeuble ne serait plus exploité en résidence de tourisme

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et les mises 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 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.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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.

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa ci-dessus seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

P M

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, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

En conséquence:

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition 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.

b) En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la division, 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'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

c) 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 collectif, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision, par une nouvelle assemblée générale statuant la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1

ACTES D'ACQUISITION

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 acquérir lui-même, également, à titre onéreux ou à titre 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.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

SECTION 2

ACTES DE DISPOSITION

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 les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, à d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision prise dans ces conditions, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée 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.

CHAPITRE III

TRAVAUX IMMOBILIERS - AMELIORATIONS - SURELEVATIONS - ADDITIONS

1°) Améliorations -

L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,

→ M

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés.

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en première assemblée.

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Améliorations" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé. même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société.



La possibilité de règlement différé prévue au présent Article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4. de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus. Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées .

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

2°) Surélévation. Additions -

La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance.



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

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

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

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

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat".

La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

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

En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les

A M

indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

TITRE VI

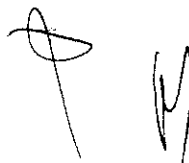
DISPOSITIONS DIVERSES

LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de inapplication de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de la clause ci-dessus figurant sous le titre « Travaux immobiliers Améliorations ».



MESURES CONCERNANT LES COPROPRIETES EN
DIFFICULTE.

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble si,

- l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires est gravement compromis,

- le Syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,

A la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du Syndicat,

- du Syndic,

- du Procureur de la République.

Le Président du Tribunal de Grande Instance charge l'Administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 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.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission.

Le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du Procureur de la République ou d'office.

Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission de l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant à:

- à la condamnation du syndicat au paiement d'une somme d'argent;

- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La suspension ou l'interdiction des poursuites formées par l'Administrateur provisoire, sous l'appréciation du Président du Tribunal, concernera les seules créances contractuelles nées antérieurement à la décision et relatives :

- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation du Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent.

P M

- aux actions en résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, ou de chaleur, pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues ci-dessus sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 de la Loi du 10 juillet 1965 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Les dispositions de la Loi n° 84-184 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile en France métropolitaine.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

DONT ACTE EN QUATRE VINGT ONZE (91) PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

pages	(quatre vingt onze)	
renvois	(néant)	7
mots nuls	(néant)	
lignes nulles	(néant)	M
chiffres nuls	(néant)	
lettres nulles	(néant)	
blancs bâtonnés	(néant)	

