ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Du groupe d'immeubles

Dénommé : **"VILLAGE ENTREPRISES DE CANTALAUDE"**

situé à LANTON (Gironde)

Route de Blagon

- SOMMAIRE -

PREMIERE PARTIE – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES 2

CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT 2
CHAPITRE II – DESIGNATION DU GROUPE D'IMMEUBLES - ORIGINE DE PROPRIETE - PERMIS DE CONSTRUIRE – SERVITUDES – CONVENTION PARTICULIERE 2
CHAPITRE III – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION 7
CHAPITRE IV - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES 23

DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE 25

TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DU GROUPE D'IMMEUBLES 25
CHAPITRE I - DESTINATION DU GROUPE D'IMMEUBLES 25
CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES 26
CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES – INTERDICTION DE FUMER 30
TITRE II - CHARGES COMMUNES DU GROUPE D'IMMEUBLES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES 32
CHAPITRE I - CHARGES GENERALES 32
CHAPITRE II - CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT 32
CHAPITRE III - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS 34
CHAPITRE IV - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES 34
TITRE III - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS 35
CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS 35
CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE 36
CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT 38
CHAPITRE IV - HYPOTHEQUE 39
CHAPITRE V - LOCATIONS 39
CHAPITRE VI - MODIFICATIONS DES LOTS 39
TITRE IV - ADMINISTRATION DU GROUPE D'IMMEUBLES 40
CHAPITRE 1er - SYNDICAT 40
CHAPITRE II. - ASSEMBLEES GENERALES 41
CHAPITRE III - SYNDIC 48
CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL 51
CHAPITRE V - ASSURANCES 53
CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS 54
TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES 56

ANNEXES :
- TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS
- PLANS

PREMIERE PARTIE – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1 - 1 : Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65.557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, du décret numéro 67.223 du 17 Mars 1967, et des textes subséquents notamment la loi numéro 85-l47O du 3l décembre 1985 et son décret numéro 86-768 du 9 juin l986 et la Loi N° 94-624 du 21 Juillet 1994 et son décret N° 95-162 du 15 Février 1995 et la Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 et le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005, aux fins de régir la copropriété du groupe d'immeubles situé à LANTON (Gironde) route de Blagon dénommé "**VILLAGE ENTREPRISES DE CANTALAUDE**".

Il a pour but :

1 - d'établir la désignation et l'état descriptif de division du groupe d'immeubles.

2 - de déterminer les parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires, ou de certains d'entre eux, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3 - de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires, tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;

4 - d'organiser l'administration du groupe d'immeubles ;

5 - de préciser les conditions d'amélioration du groupe d'immeubles, de son assurance, de sa reconstruction éventuelle, ainsi que les règles applicables en matière de litige et de contestation.

Les dispositions de ce règlement et les modifications régulières qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque du groupe d'immeubles, leurs ayants-droit ou ayants-cause.

Elles feront la Loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant le groupe d'immeubles appartiendront à au moins deux personnes différentes.

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, conformément à l'article 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et au présent règlement.

CHAPITRE II – DESIGNATION DU GROUPE D'IMMEUBLES - ORIGINE DE PROPRIETE - PERMIS DE CONSTRUIRE – SERVITUDES – CONVENTION PARTICULIERE

I – DESIGNATION DU GROUPE D'IMMEUBLES

ARTICLE 2 - 1 : Le présent règlement de copropriété s'applique à un groupe d'immeubles en cours de construction sur un terrain situé à LANTON (Gironde) route de Blagon, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
E	812	Landes des Ecoliers	00 ha 04 a 13 ca
E	814	Cantalaude	02 ha 95 a 87 ca
CONTENANCE TOTALE TROIS HECTARES			**03 ha 00 a 00 ca** =========

Précision faite que le terrain forme les lots n°s 1 et 2 du lotissement autorisé par arrêté municipal en date du 20 février 2007 portant le numéro LT 229.06K3004, modifié suivant arrêté municipal en date du

Ce groupe d'immeubles sera pour les besoins de la publicité foncière subdivisé de la manière ci-après indiquée.

Il comprendra lors de son achèvement douze bâtiments dénommés "Bâtiment 1" "Bâtiment 2" "Bâtiment 3" "Bâtiment 4", Bâtiment 5" "Bâtiment 6" "Bâtiment 7" "Bâtiment 8A" "Bâtiment 8B" "Bâtiment 9", "Bâtiment 10A" et "Bâtiment 10B":

La désignation de ces bâtiments est la suivante :

1°) Bâtiment 1
Un bâtiment à usage d'activités avec terrain à usage de passage, de stationnement et d'espaces verts.

2°) Bâtiment 2
Une parcelle de terrain à usage de passage, de stationnement et d'espace verts avec le droit d'y construire un bâtiment à usage d'activité d'une SHON de 141,90 m².

3°) Bâtiment 3
Un bâtiment à usage d'activités avec terrain à usage de passage, de stationnement et d'espaces verts.

4°) Bâtiment 4
Un bâtiment à usage d'activités avec terrain à usage de passage, de stationnement et d'espaces verts.

5°) Bâtiment 5
Un bâtiment à usage d'activités avec terrain à usage de passage, de stationnement et d'espaces verts.

6°) Bâtiment 6
Un bâtiment à usage d'activités avec terrain à usage de passage, de stationnement et d'espaces verts.

7°) Bâtiment 7
Un bâtiment à usage d'activités avec terrain à usage de passage, de stationnement et d'espaces verts.

8°) Bâtiment 8A
Un bâtiment à usage de garages.

9°) Bâtiment 8B
Un bâtiment à usage de garages.

10°) Bâtiment 9
Un bâtiment à usage de garages avec un local technique et un local sanitaires communs au groupe d'immeubles Aire de lavage accolé au bâtiment également commune au groupe d'immeubles.

11°) Bâtiment 10A
Ce bâtiment est composé de locaux à usage de bureau et de logement et sept box à usage d'activités auxquels on accède directement depuis l'extérieur

12°) Bâtiment 10B
Ce bâtiment est composé de onze box à usage d'activités auxquels on accède directement depuis l'extérieur

Le surplus du terrain sera aménagé en voies de circulation, piétonniers, espaces verts, aire de lavage privative identifiée B9bis située entre les bâtiments 10A et 10B, parkings communs et soixante dix parkings privatifs.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :
- Plan de masse sur lequel figurent les bâtiments.
- Plan du bâtiment 1.
- Plan du bâtiment 2.
- Plan du bâtiment 3.
- Plan du bâtiment 4.
- Plan type box 1
- Plan type box 2
- Plan type box 3
- Plan type box 3 avec logement (dans B1)
- Plan type box 4
- Plan type box 8
- Plan type box 9

II – ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE 2-2 – Le terrain sur lequel doit être construit le groupe d'immeubles objet des présentes appartient à la société dénommée "**SOCIETE FINANCIERE DU SUD OUEST**" (SOFINSO) société à responsabilité limitée au capital de 7.500 € ayant son siège social à SORGES (24420) Lieudit FONTNOVIAS, identifiée sous le numéro SIREN 452 737 273 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PERIGUEUX, ci-après dénommées "LA SOCIETE",

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La société dénommée "SARL POLE NAUTIQUE" société à responsabilité limitée au capital de 2.000 € dont le siège social est à BORDEAUX (33000) 46, rue du Chateaudun, identifié sous le numéro SIREN 495 331 225 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX.

Aux termes d'un acte reçu par Me Stéphane GRIMALDI, notaire associé à TALENCE, le 8 janvier 2008, avec la participation de Me Alain PELLOUX PRAYER, notaire à NIMES, publié au 3ème bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 14 février 2008, volume 2008P n° 2332.

III – PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 2-3 - Le groupe d'immeubles, objet du présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, sera édifié en vertu du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de LANTON, au nom de "LA SOCIETE", le 27 septembre 2007, sous le N° PC 33 229 07K1079.

Ledit permis a fait l'objet d'un modificatif suivant arrêté de Monsieur le Maire de LANTON, le 20 novembre 2008 portant le n° PC 033 229 08 K0114 visant notamment l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme permettant la division en jouissance des terrains conformément au plan de masse joint au présent état descriptif de division et règlement de copropriété.

La "SOCIETE" est autorisée à déposer seule, sans l'accord des copropriétaires ou du syndicat des copropriétaires, toute autre demande de permis de construire modificatif, conformément notamment au paragraphe 5° de l'article 2-5 ci-après.

Précision faite qu'à la suite de l'obtention du permis de construire sus énoncé, la SHON résiduelle en vertu des règles d'urbanisme actuellement applicables au secteur, et compte tenu des constructions déjà existantes sur le terrain, est de 7.370,22 m² et qu'une partie de cette SHON résiduelle est affectée, savoir :
- au lot n° 1 ci-après créé à concurrence de 1405 m²
- au lot n° 2 ci-après créé à concurrence de 442 m².
- au lot n° 3 ci-après créé à concurrence de 287 m²
- au lot n° 4 ci-après créé à concurrence de 299,50 m².

- au lot n° 5 ci-après créé à concurrence de 106,82 m².
- au lot n° 6 ci-après créé à concurrence de 108,02 m²
- au lot n° 7 ci-après créé à concurrence de 528,50 m².

En conséquence chaque copropriétaire des LOTS N° 1 à 7 est autorisé à déposer seul, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires tout nouveau permis de construire, après l'obtention de la conformité expresse ou tacite, à condition de faire viser les plans par l'architecte de l'opération ou celui de la copropriété et de faire modifier le règlement de copropriété à ses frais de façon à reprendre la désignation de son lot et sa quote-part dans les parties communes générales et dans les charges générales.

En ce qui concerne le LOT N° 2, faisant l'objet d'un droit de construire son propriétaire est autorisé dès à présent à déposer seul sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires un permis de construire pour une SHON de 141,90 m² avec le visa de l'architecte de la copropriété, sauf autorisation de la construction dans le cadre du permis de construire modificatif sus-visé, lequel fera dans ce cas l'objet d'un transfert partiel au profit du propriétaire de ce lot.

IV – SERVITUDES – CONVENTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 2-4 – SERVITUDES

Le groupe d'immeubles objet du présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ n'est grevé ou ne profite d'aucune servitude ou convention particulière autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des réglementations en matière d'urbanisme de la commun, du permis de construire sus-énoncé ou de celle relatée dans l'acte sus énoncé reçu par Me GRIMALDI, le 28 janvier 2008, ci-dessous littéralement transcrite :

"RAPPEL DE SERVITUDES

"Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre LANDAIS, notaire à ARCACHON, le 30 "décembre 2003, contenant vente par la commune de LANTON à la SCI CANTALAUDE, il a été "constitué la servitude ci-après littéralement rapportée :

"Il est ici précisé que la parcelle présentement vendue accède à la RD3 par la parcelle "E n° 211 (parcelle communale). Cette desserte a déjà été créée pour desservir la déchetterie.

"A cet effet, il est ici présentement créé une servitude de passage sur cette parcelle. "Aucun stationnement ne sera autorisé.

"Fonds servant :

"E n° 211 pour 29 a 33 ca

"Propriétaire : commune de LANTON

"origine de propriété : la commune est propriétaire depuis des temps immémoriaux.

"Fonds dominant :

"E n° 812 pour 4a 13 ca et E 814 pour 2 ha 95 a 87 ca

"Propriétaire : la société SCI CANTALAUDE

"origine de propriété : acquisition de ce jour

"Il est ici précisé que ce chemin est goudronné en partie sur une longueur de 65 "mètres, mais pour desservir le terrain objet des présentes, cet accès doit être prolongé de 29 "mètres pour être carrossable.

"L'acquéreur s'engage à effectuer lesdits travaux conformément aux dispositions "applicables en la matière qui pourront résulter des autorisations d'urbanisme à venir."

ARTICLE 2-5 - CONVENTIONS PARTICULIERES

A – CONVENTIONS PARTICULIERES CONCERNANT "LA SOCIETE" PROPRIETAIRE MAITRE D'OUVRAGE

Il est ici précisé que "LA SOCIETE" fait réserve à son profit des droits et facultés ci-après, en sa qualité actuelle de PROPRIETAIRE, et de MAITRE D'OUVRAGE ainsi que, le cas échéant, au profit de ses ayants-droit, savoir :

1° - Les limites des terrains affectés en jouissance exclusive et privative pourront être modifiées par "LA SOCIETE" en fonction des impératifs de la construction et des contraintes résultant de la nature du sol et du sous-sol, notamment des talus lorsqu'il en existe, des accès ou pour toutes autres raisons, mais en tout état de cause, leur superficie restera approximativement identique à celle indiquée dans la désignation des lots.

En outre, en cas d'impératif technique ou de contrainte administrative, il pourra être implanté tous regards de visite et toutes canalisations enterrées ou apparentes sous les jardins privatifs.

Les cotes de niveaux des jardins n'ont qu'un caractère indicatif et pourront se trouver modifiées du fait du tassement naturel des terres ou pour raison d'écoulement des eaux pluviales.

2°- L'ensemble des cotes indiquées sur les plans ci-annexés sont approximatives. Elles pourront varier dans les limites autorisées par la Loi et la pratique en matière de vente en général.

3°- L'aménagement des accès du groupe d'immeubles pourra être remodelé par rapport aux énonciations et aux plans ci-annexés, en fonction des impératifs techniques ou des alignements définitifs de la propriété sur les voies.

4° - Les plans de niveaux ci-annexés des espaces intérieurs privatifs pourront subir des modifications en cours de construction au seul gré de "LA SOCIETE" pour les lots restant sa propriété. En conséquence, leurs indications en ce qui concerne la distribution intérieure des parties privatives, la situation des réseaux et les éléments d'équipement intérieurs à ces mêmes parties privatives ne lieront pas "LA SOCIETE". Le tout sous réserve des énonciations contenues à cet égard dans les contrats de vente.

5°- Plus généralement, il est fait réserve de la faculté pour "LA SOCIETE", jusqu'à ce que le groupe d'immeubles soit porté à son complet achèvement de procéder, pour des motifs d'opportunité technique ou tirés de contraintes administratives, à toutes adaptations et le droit de requérir en conséquence, si besoin est, la délivrance de tous modificatifs au permis de construire sus-énoncé, de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires et cela jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, le tout sans autorisation du Syndicat des Copropriétaires, ou des copropriétaires, mais à condition de ne pas modifier les lots vendus.

En ce qui concerne les parkings extérieurs, leur emplacement par rapport au plan de masse pourra être légèrement modifié en fonction de l'implantation définitive des ouvrages, à condition que leur nombre ne soit pas changé.

6°- "LA SOCIETE" pourra, sans approbation de l'assemblée générale, telle que prévue à l'article 11, alinéa 2 de la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, procéder toutes subdivision ou regroupements des lots restant sa propriété, et à la création de nouveaux lots avec l'attribution à chacun d'eux des tantièmes de copropriété, à condition que le total desdits tantièmes correspondent à ceux qui étaient affectés au lot subdivisé ou aux lots regroupés, et que la répartition des tantièmes soit proportionnelle aux surfaces établies en fonction des éléments matériels prévus à la suite du tableau récapitulatif des lots, le tout sous réserve de ce qui est dit sous l'article 2-2 ci-dessus.

7°- Jusqu'à la vente du dernier lot et quelle que soit la durée de la campagne de vente, "LA SOCIETE", ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'elle se substituerait pour la commercialisation du groupe d'immeubles aura le droit, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une quelconque redevance, de procéder à la publicité nécessaire à la commercialisation du groupe d'immeubles, sur toute l'étendue de la copropriété, notamment au moyen de panneaux sur les façades du bâtiment, et plus particulièrement en bordure des voies.

Elle pourra, de la même manière ouvrir et maintenir un bureau de vente dans le groupe d'immeubles ou à l'extérieur de celui-ci, que ce soit dans une partie commune ou une partie privative lui appartenant, et y implanter des panneaux publicitaires nécessaires à la commercialisation du programme, le tout sans indemnité.

L'adhésion au présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, par le seul fait de l'acquisition d'un lot, emportera acceptation sans réserve, par chaque acquéreur plus spécialement des "CONVENTIONS PARTICULIERS" contenues sous l'article 2-5, lesquelles seront textuellement rapportées dans chaque acte de vente.

B – CONVENTION PARTICULIERE CONCERNANT LES LOTS FORMANT LES BATIMENTS "8A" et "8B"

Le propriétaire des lots formant la totalité des bâtiments "8A" et "8B" doit installer à ses frais sur la toiture de chacun des bâtiments ou faire installer par une société qui en sera propriétaire, en vertu d'une convention à établir entre eux, des panneaux photovoltaïques, ou constituer la toiture de ces bâtiments par ces panneaux, en vue de revendre le courant produit par lesdits panneaux à une société. Le produit de la vente étant acquis au seul propriétaire de ces panneaux.

En conséquence, le propriétaire desdits panneaux assurera seul, à ses frais exclusifs l'entretien, les réparations et le remplacement s'il y a lieu desdits panneaux en tant que propriétaire de ces bâtiments ou en tant que propriétaire de ces panneaux en vertu de la convention dont il bénéficiera.

A cet effet il disposera des servitudes de passage les plus étendues comme d'ailleurs la société acquéreur du courant électrique sur les voies de la copropriété de façon à procéder à l'installation desdits panneaux, à leur entretien et à leur remplacement ainsi que des équipements nécessaires à la transformation de l'énergie solaire en électricité et son stockage.

CHAPITRE III – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3 : Le groupe d'immeubles ci-dessus désigné est divisé en CENT QUATRE VINGT UN LOTS (181) numérotés de 1 à 181 inclus, dont la désignation est ci-après établie.

- L'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives).
- Une quote-part dans la propriété indivise des parties communes spéciales par rapport à chaque bâtiment pour les lots composant lesdits Bâtiments, dont le nombre sera ci-après indiqué dans la désignation des Lots, exprimée savoir :

En 1.000èmes pour les Bâtiments "8A" "8B",
En 989èmes pour le Bâtiment "9".
En 10.000èmes pour le Bâtiment "10A" et le Bâtiment "10B".

- Et une quote-part dans la propriété indivise des parties communes générales par rapport au groupe d'immeubles dont le nombre sera ci-après indiqué en CENT MILLIEMES (100.000èmes) dans la désignation desdits lots et repris dans le Tableau récapitulatif des lots ci-annexé.

Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les parties communes générales et spéciales pour certains seulement, et un droit exclusif et particulier sur les parties comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables de telle sorte que le partage des parties communes et spéciales ne pourra être provoqué, celles-ci étant, de convention expresse, placées sous le régime de l'indivision forcée, organisé dans le cadre des textes susvisés, par dérogation de l'article 815 du code civil et en application de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

La désignation des lots est la suivante :

LOT N° 1 : Un bâtiment à usage d'activités composé d'un rez-de-chaussée avec mezzanine identifié " B20" sur le plan.
Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain, avec aire de lavage, à usage de passage, de stationnement ou d'espace vert d'une surface approximative de 3.254 m²
Et les six mille sept cent deux/cent millièmes (6.702/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 2 : Une parcelle de terrain identifiée "B21" sur le plan d'une superficie de 1.400 m² avec le droit d'y construire un bâtiment à usage d'activités d'une SHON de 141,90 m² en vertu du permis de construire et de son modificatif sus énoncés.

Et les trois mille cinq cent cinquante cinq/cent millièmes (3.555/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 3 : Un bâtiment à usage d'activités composé d'un rez-de-chaussée identifié "B22" sur le plan.

Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain à usage de passage, de stationnement ou d'espace vert d'une surface approximative de 700 m².

Et les mille six cent soixante dix sept/cent millièmes (1.677/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 4 : Un bâtiment à usage d'activités composé d'un rez-de-chaussée avec mezzanine identifié "B23" sur le plan.

Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain à usage de passage, de stationnement ou d'espace vert d'une surface approximative de 800 m²

Et les deux mille sept cent quatre/cent millièmes (2.704/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N°5 : Un bâtiment à usage d'activités composé d'un rez-de-chaussée identifié "B24" sur le plan.

Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain à usage de passage, de stationnement ou d'espace vert d'une surface approximative de 824,60 m²

Et les quatre mille huit cent quatre vingt quatorze/cent millièmes (4.894/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 6 : Un bâtiment à usage d'activités composé d'un rez-de-chaussée identifié "B25" sur le plan.

Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain à usage de passage, de stationnement ou d'espace vert d'une surface approximative de 827 m²

Et les quatre mille huit cent quatre vingt dix sept/cent millièmes (4.897/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 7 : Un bâtiment à usage d'activités composé d'un rez-de-chaussée avec mezzanine identifié "B26" sur le plan.

Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain à usage de passage, de stationnement ou d'espace vert d'une surface approximative de 1.460 m²

Et les trois mille cinq cent vingt huit/cent millièmes (3.528/100.000èmes) des parties communes générales.

"BATIMENT 8A"

LOT N°8 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G44 sur le plan.

Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 9 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G45 sur le plan.

Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 10 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G46 sur le plan.

Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 11 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G47 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 12 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G48 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 13 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G49 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 14 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G50 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 15 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G51 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 16 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G52 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 17 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G53 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 18 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G54 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 19 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G55 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 20 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G56 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 21 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G57 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 22 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G58 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 23 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G59 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 24 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G60 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 25 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G61 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 26 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G62 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 27 : Dans le bâtiment 8A, un garage identifié G63 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8A".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

"BATIMENT 8B"

LOT N° 28 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G64 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 29 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G65 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 30 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G66 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 31 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G67 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 32 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G68 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 33 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G69 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 34 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G70 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 35 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G71 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 36 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G72 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 37 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G73 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 38 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G74 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 39 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G75 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 40 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G76 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 41 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G77 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 42 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G78 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 43 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G79 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 44 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G80 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 45 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G81 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 46 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G82 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 47 : Dans le bâtiment 8B, un garage identifié G83 sur le plan.
Les cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 8B".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

"BATIMENT 9"

LOT N° 48 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G1 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 49 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G2 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 50 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G3 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".

Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 51 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G4 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 52 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G5 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 53 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G6 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 54 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G7 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 55 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G8 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 56 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G9 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 57 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G10 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 58 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G11 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 59 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G12 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 60 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G13 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 61 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G14 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 62 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G15 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 63 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G16 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 64 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G17 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 65 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G18 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 66 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G19 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 67 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G20 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 68 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G21 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 69 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G22 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 70 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G23 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 71 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G24 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 72 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G25 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 73 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G26 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 74 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G27 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 75 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G28 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 76 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G29 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 77 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G30 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 78 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G31 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 79 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G32 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 80 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G33 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 81 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G34 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 82 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G35 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 83 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G36 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 84 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G37 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 85 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G38 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 86 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G39 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 87 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G40 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 88 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G41 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 89 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G42 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 90 : Dans le bâtiment 9, un garage identifié G43 sur le plan.
Les vingt trois/neuf cent quatre vingt neuvièmes (23/989èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 9".
Et les cent cinquante cinq/cent millièmes (155/100.000èmes) des parties communes générales.

"BATIMENT 10A"

LOT N° 91 : Dans le bâtiment 10A, au rez-de-chaussée du box identifié "B1" sur le plan, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié "B1A".

Les six cent trente cinq/dix millièmes (635/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10A".

Et les mille quatre cent soixante trois/cent millièmes (1.463/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 92 : Dans le bâtiment 10A, au rez-de-chaussée et à l'étage du box identifié "B1" sur le plan, un ensemble de locaux à usage de bureaux et d'habitation identifié "B1B" comprenant :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, bureaux, local sanitaire vestiaire, local douche vestiaire, escalier conduisant à l'étage, rangements.

A l'étage : escalier, salle de séjour avec coin cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC, rangement.

Les cinq cent quarante six/dix millièmes (546/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10A".

Et les mille deux cent soixante et un/cent millièmes (1.261/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 93: Dans le bâtiment 10A, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B2 sur le plan.

Les mille cent vingt huit/dix millièmes (1.128/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10A".

Et les deux mille cinq cent quatre vingt dix sept/cent millièmes (2.597/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 94 : Dans le bâtiment 10A, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B3 sur le plan.

Les mille cent vingt huit/dix millièmes (1.128/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10A".

Et les deux mille cinq cent quatre vingt dix sept/cent millièmes (2.597/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 95 : Dans le bâtiment 10A, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B4 sur le plan.

Les mille cent vingt huit/dix millièmes (1.128/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10A".

Et les deux mille cinq cent quatre vingt dix sept/cent millièmes (2.597/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 96 : Dans le bâtiment 10A, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B5 sur le plan.

Les sept cent quatre vingt quinze/dix millièmes (795/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10A".

Et les mille huit cent trente deux/cent millièmes (1.832/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 97 : Dans le bâtiment 10A, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B6 sur le plan.

Les mille cinquante six/dix millièmes (1.056/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10A".

Et les deux mille quatre cent trente trois/cent millièmes (2.433/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 98 : Dans le bâtiment 10A, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B7 sur le plan.

Les deux mille cent soixante quatre/dix millièmes (2.164/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10A".

Et les quatre mille neuf cent quatre vingt cinq/cent millièmes (4.985/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 99 : Dans le bâtiment 10A, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B8 sur le plan.

Les mille quatre cent vingt/dix millièmes (1.420/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10A".

Et les trois mille deux cent soixante dix/cent millièmes (3.270/100.000èmes) des parties communes générales.

EXTERIEUR

LOT N° 100 : Une aire de lavage extérieure identifiée B9bis

Et les deux cent soixante quinze/cent millièmes (275/100.000èmes) des parties communes générales.

"BATIMENT 10B"

LOT N° 101 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B9 sur le plan.

Les sept cent quarante huit/dix millièmes (748/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les deux mille cinq cent quatre vingt dix sept/cent millièmes (2.597/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 102 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B10 sur le plan.

Les mille un/dix millièmes (1.001/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les trois mille quatre cent quatre vingt/cent millièmes (3.480/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 103 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B11 sur le plan.

Les mille un/dix millièmes (1.001/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les trois mille quatre cent quatre vingt/cent millièmes (3.480/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 104 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B12 sur le plan.

Les sept cent quarante huit/dix millièmes (748/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les deux mille cinq cent quatre vingt dix sept/cent millièmes (2.597/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 105 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B13 sur le plan.

Les sept cent quarante huit/dix millièmes (748/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les deux mille cinq cent quatre vingt dix sept/cent millièmes (2.597/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 106 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B14 sur le plan.

Les sept cent quarante huit/dix millièmes (748/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les deux mille cinq cent quatre vingt dix sept/cent millièmes (2.597/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 107 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B15 sur le plan.

Les mille un/dix millièmes (1.001/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les trois mille quatre cent quatre vingt/cent millièmes (3.480/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 108 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B16 sur le plan.

Les mille un/dix millièmes (1.001/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les trois mille quatre cent quatre vingt/cent millièmes (3.480/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 109 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B17 sur le plan.

Les mille un/dix millièmes (1.001/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les trois mille quatre cent quatre vingt/cent millièmes (3.480/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 110 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B18 sur le plan.

Les mille un/dix millièmes (1.001/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les trois mille quatre cent quatre vingt/cent millièmes (3.480/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 111 : Dans le bâtiment 10B, un ensemble de locaux à usage d'activité identifié B19 sur le plan.

Les mille deux/dix millièmes (1.002/10.000èmes) des parties communes spéciales au "bâtiment 10B".

Et les trois mille quatre cent quatre vingt/cent millièmes (3.480/100.000èmes) des parties communes générales.

EXTERIEUR

LOT N° 112 : Un parking extérieur portant le n° 1 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 113 : Un parking extérieur portant le n° 2 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 114 : Un parking extérieur portant le n° 3 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 115 : Un parking extérieur portant le n° 4 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 116 : Un parking extérieur portant le n° 5 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 117 : Un parking extérieur portant le n° 6 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 118 : Un parking extérieur portant le n° 7 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 119 : Un parking extérieur portant le n° 8 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 120 : Un parking extérieur portant le n° 9 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 121 : Un parking extérieur portant le n° 10 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 122 : Un parking extérieur portant le n° 11 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 123 : Un parking extérieur portant le n° 12 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 124 : Un parking extérieur portant le n° 13 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 125 : Un parking extérieur portant le n° 14 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 126 : Un parking extérieur portant le n° 15 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 127 : Un parking extérieur portant le n° 16 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 128 : Un parking extérieur portant le n° 17 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 129 : Un parking extérieur portant le n° 18 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 130 : Un parking extérieur portant le n° 19 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 131 : Un parking extérieur portant le n° 20 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 132 : Un parking extérieur portant le n° 21 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 133 : Un parking extérieur portant le n° 22 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 134 : Un parking extérieur portant le n° 23 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 135 : Un parking extérieur portant le n° 24 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 136 : Un parking extérieur portant le n° 25 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 137 : Un parking extérieur portant le n° 26 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 138 : Un parking extérieur portant le n° 27 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 139 : Un parking extérieur portant le n° 28 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 140 : Un parking extérieur portant le n° 29 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 141 : Un parking extérieur portant le n° 30 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 142 : Un parking extérieur portant le n° 31 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 143 : Un parking extérieur portant le n° 32 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 144 : Un parking extérieur portant le n° 33 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 145 : Un parking extérieur portant le n° 34 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 146 : Un parking extérieur portant le n° 35 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 147 : Un parking extérieur portant le n° 36 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 148 : Un parking extérieur portant le n° 37 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 149 : Un parking extérieur portant le n° 38 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 150 : Un parking extérieur portant le n° 39 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 151 : Un parking extérieur portant le n° 40 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 152 : Un parking extérieur portant le n° 41 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 153 : Un parking extérieur portant le n° 42 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 154 : Un parking extérieur portant le n° 43 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 155 : Un parking extérieur portant le n° 44 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 156 : Un parking extérieur portant le n° 45 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 157 : Un parking extérieur portant le n° 46 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 158 : Un parking extérieur portant le n° 47 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 159 : Un parking extérieur portant le n° 48 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 160 : Un parking extérieur portant le n° 49 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 161 : Un parking extérieur portant le n° 50 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 162 : Un parking extérieur portant le n° 51 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 163 : Un parking extérieur portant le n° 52 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 164 : Un parking extérieur portant le n° 53 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 165 : Un parking extérieur portant le n° 54 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 166 : Un parking extérieur portant le n° 55 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 167 : Un parking extérieur portant le n° 56 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 168 : Un parking extérieur portant le n° 57 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 169 : Un parking extérieur portant le n° 58 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 170 : Un parking extérieur portant le n° 59 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 171 : Un parking extérieur portant le n° 60 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 172 : Un parking extérieur portant le n° 61 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 173 : Un parking extérieur portant le n° 62 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 174 : Un parking extérieur portant le n° 63 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 175 : Un parking extérieur portant le n° 64 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 176 : Un parking extérieur portant le n° 65 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 177 : Un parking extérieur portant le n° 66 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 178 : Un parking extérieur portant le n° 67 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 179 : Un parking extérieur portant le n° 68 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 180 : Un parking extérieur portant le n° 69 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

LOT N° 181 : Un parking extérieur portant le n° 70 sur le plan.
Et les seize/cent millièmes (16/100.000èmes) des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION qui précède est résumé dans le TABLEAU RECAPITULATIF ci-annexé, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959 et N° 79-405 du 21 mai 1979.

DETERMINATION DES QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES

Conformément aux prescriptions de l'Article 10, dernier alinéa de la Loi du 10 juillet 1965, résultant de la Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'Etat Descriptif de Division ont été déterminées en fonction des éléments matériels précisés à la suite du TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS, ci-annexé en application de l'Article 5 de la Loi du 10 juillet 1965.

La répartition des charges communes générales visées à l'Article 36 du présent Règlement sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts ci-dessus.

La répartition des autres charges, s'il en existe, sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'Article 10 alinéa 1 de la Loi, et calculées comme indiqué ci-après.

CHAPITRE IV - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4 : Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipements et services collectifs.

Elles comprennent donc des "PARTIES COMMUNES GENERALES" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots du groupe d'immeubles, et des "PARTIES COMMUNES SPECIALES", dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ci-dessus.

A - PARTIES COMMUNES GENERALES

ARTICLE 5 : Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des BATIMENTS du groupe d'immeubles.

Elles comprennent notamment :

- La totalité des sols, y compris ceux sur lesquels sont construits les bâtiments désignés ci-dessus ;
- Les voies desservant le Groupe d'immeubles, les trottoirs, les piétonniers, les espaces verts, ainsi que les clôtures extérieures du groupe d'immeubles avec les portails situés aux entrées du groupe d'immeubles ;
- La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires, tels que vannes d'arrêt, regards, bouches, compteurs, concernant l'eau potable, l'électricité, le téléphone et les eaux usées, vannes et pluviales se trouvant à l'extérieur des bâtiments, pouvant desservir le Groupe d'immeubles ;
- L'aire de lavage accolé au bâtiment 9, le local technique et le local sanitaire situés dans le bâtiment 9;
- Et en général, tous les accessoires des parties communes générales, les installations d'éclairage extérieur, les compteurs généraux, les appareils et équipements affectés au service général du groupe d'immeubles notamment le mini-bus, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage sans que la présente énumération soit limitative.

ARTICLE 5 Bis : ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES

Sont également accessoires aux parties communes générales :

- Le droit d'édifier des Bâtiments nouveaux dans les espaces verts ou autres espaces communs, sous réserve des autorisations administratives en matière de permis de construire.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes générales 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.

B - PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX BATIMENTS

ARTICLE 6 : Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même bâtiment.

Elles comprennent notamment pour chaque Bâtiment savoir :

1°) En ce qui concerne les BATIMENTS "10 A" et "10B" à usage d'activité :

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non,
- Le gros oeuvre des planchers,
- La couverture du Bâtiment,
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles d'eau, la V.M.C. s'il en existe ;
- Les ornements des façades,
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux vannes et pluviales, les conduits du tout à l'égout ;
- Les conduites, prises d'air, canalisations, concernant l'eau, l'électricité et de téléphone (sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- En général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires du Bâtiment concerné, lorsqu'il en existe ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2°) En ce qui concerne les BATIMENTS 8A, 8B et 9 à usage de garage :

- Les fondations, le gros œuvre des façades et de refend, les murs pignons ;
- Le gros œuvre du plancher au niveau du rez-de-chaussée ;
- La couverture des Bâtiments ;

Et d'une manière générale tout autre ouvrage, installation ou équipement pouvant desservir ces Bâtiments.

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

ARTICLE 6 Bis : Sont également accessoires aux parties communes spéciales à chaque bâtiment les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol, et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes spéciales de chaque bâtiment ;
- Les parties communes spéciales 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.

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 7 : Les parties privatives sont celles qui sont à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent notamment :

- Les plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre qui sont parties communes).
- les carrelages, dalles et tous autres revêtement des sols.
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes.
- Les portes, les vitrines lorsqu'il en existe avec leur protection tel que les rideaux roulants, ainsi que leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les appuis de fenêtres ainsi que leur revêtement,
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- Les canalisations intérieures, les raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.

- Les installations individuelles de chauffage, d'eau chaude et de climatisation lorsqu'il en existe.

- Les installations sanitaires de salles d'eau et WC ; les installations de la cuisine, éviers, lorsqu'il en existe.

- Tous les accessoires des parties privatives, serrureries, robinetteries, etc.. tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure, peinture, boiseries, etc..

- Et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs, la présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

Et en ce qui concerne les bâtiments "1", "2, "3", "4", "5", "6" et "7" elles comprennent également :

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non,
- Le gros oeuvre des planchers,
- La couverture du Bâtiment,

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

III – DEFINITION DES PARTIES MITOYENNES

ARTICLE 7bis : les séparations entre les locaux privatifs quand elle ne font pas partie du gros œuvre sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DU GROUPE D'IMMEUBLES

GENERALITES

L'immeuble sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci-après énoncées.

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

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

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat, à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans le groupe d'immeubles ne pouvant y suppléer.

CHAPITRE I - DESTINATION DU GROUPE D'IMMEUBLES

ARTICLE 8 :le groupe d'immeubles régi par les présentes est destiné à usage d'activités et de garages, sous réserve des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires dans le cas de changement de destination par rapport à celles sus-énoncées, et sous réserve des dispositions prévues sous l'Article –10 – "OCCUPATION" ci-après.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principe

ARTICLE 9 : Chaque copropriétaire aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre l'harmonie, la solidité ou la sécurité du groupe d'immeubles ou porter atteinte à sa destination ou nuire à la tranquillité des occupants, et sous les réserves qui seront ci-après exposées.

Pour des raisons de sécurité, lorsque le groupe d'immeubles n'est pas branché sur le gaz de ville, l'installation de bouteilles de gaz pour le chauffage nécessite l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes "e, g et h " de l'article 25 et des articles 26-1 et 3O de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée.

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

Terrains Privatifs

ARTICLE 9 Bis : Les terrains privatifs devront être conservés à usage de passage, de stationnement ou d'espaces verts.

Ils devront être entretenus en parfait état par leur propriétaire et à leurs frais. A défaut, le syndic pourra y faire procéder à leurs frais exclusifs, passé le délai de quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet. Il en sera de même pour les clôtures.

Les haies, s'il en existe, devront être parfaitement entretenues, notamment régulièrement taillées par leur propriétaire à leurs frais, leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures, s'il en existe, devront être également entretenues en parfait état.

Il est rappelé que les clôtures avec les propriétés voisines sont communes sous réserve de mitoyenneté, même si elles délimitent des terrains privatifs.

Entre deux terrains privatifs, ces clôtures seront mitoyennes et en conséquence entretenues ou remplacées à frais communs. En limite de propriété avec les parties communes du Groupe d'Immeubles, ces clôtures appartiennent au copropriétaire du lot qu'elles délimitent, lequel doit en assurer l'entretien et le changement s'il y a lieu, à ses frais exclusifs.

Les déchets provenant des tontes, taillis ou élagages ne devront en aucun cas être entreposés dans les parties communes, si ce n'est à l'entrée de la Résidence, dans des sacs ou par tout autre moyen, en accord avec le syndic.

Occupation

ARTICLE 10 : Les locaux composant le groupe d'immeubles ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs.

Tous commerces ou activités malodorants, dangereux ou insalubres seront strictement interdits.

Aucun dépôt de matières périssables ou insalubres, ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les locaux.

Le dépôt de matière inflammable ou dangereuses ne pourra être réalisé qu'en respectant les normes en la matière à condition d'en informer la compagnie d'assurances auprès de laquelle le propriétaire ou le locataire desdits locaux aura souscrit la police de façon notamment à garantir les risques pouvant être occasionnés par ses matières.

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes directives qui leur seraient données à cet égard par le Syndic. Ils devront se prémunir contre les risques d'incendie par l'achat, à leurs frais, de tout matériel propre à cet effet (extincteur, etc...).

Parkings extérieurs et garages

ARTICLE 11 : Les parkings extérieurs ne pourront servir qu'au stationnement des voitures ou des véhicules à deux roues.

Les garages serviront au stationnement de tous véhicules, au stockage de tous matériaux et marchandises, et à toute activité artisanale.

Le dépôt d'objets personnels est autorisé uniquement dans les garages. Le stockage de matières volatiles ou inflammables est interdit dans les garages ou sur les parkings.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage dans les parties communes, sur les parkings ainsi que dans les garages.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

L'installation d'équipements destinés à empêcher l'utilisation des parkings par des tiers est autorisée à condition d'en informer le syndic, lequel indiquera le modèle de façon à conserver une certaine esthétique.

Locations

ARTICLE I2 : Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination du groupe d'immeubles telle que définie aux articles 8 et 10 ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

CONVENTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE LOT N° 92
(Logement loué au syndicat des copropriétaires destiné au gardien)

ARTICLE 12 Bis : Compte tenu de la destination du Groupe d'immeubles, notamment de son article 8 (Destination du Groupe d'immeubles) et de son article 97 paragraphe a) (concernant le gardien) le LOT N° 92 correspondant au logement situé dans le BATIMENT "10A" dans le Box identifié "B1" est destiné au logement du gardien.

En conséquence l'acquéreur de ce lot, personne physique ou morale, qui sera un investisseur devra prendre l'engagement lors de son acquisition, de le louer au syndicat des copropriétaires, sauf décision prise en assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires, de supprimer le poste de gardien.

Le contrat de location devra être consenti conformément aux textes législatifs en la matière et moyennant un loyer fixé d'un commun accord.

A défaut d'entente sur le montant du loyer, celui-ci devra être déterminé par un expert choisi d'un commun accord. A défaut, il appartiendra à la partie la plus diligente de demander par requête, au Président du Tribunal de Grande Instance dont dépend le Groupe d'immeubles, la désignation d'un expert à l'effet de déterminer le loyer. Le montant du loyer fixé par l'expert qui devra être accepté par chacune des parties.

Dans le cas de transfert de propriété de ce lot, à titre onéreux ou gratuit, et si le nouveau propriétaire souhaite supprimer ce service (location au syndicat des copropriétaires pour le gardien), la modification des modalités de jouissance de ce lot nécessitera préalablement l'approbation de l'unanimité des copropriétaires, prise en assemblée générale.

En effet, il est rappelé que la suppression du gardien nécessite l'accord unanime des copropriétaires, celle-ci portant atteinte à la destination du Groupe d'immeubles comme indiqué sous l'article 97 paragraphe (a).

La modification des modalités de jouissance du LOT N° 92, à la suite de la suppression du poste de gardien dans les conditions indiquées ci-dessus, rendra applicable au LOT N° 92 les dispositions de l'article 12 "LOCATIONS" du règlement de copropriété. Il sera alors établi une nouvelle répartition des charges prévues sous l'article 42 ci-après.

Les présentes "CONVENTIONS PARTICULIERES" devront obligatoirement être incluses dans tout acte portant transfert de propriété du LOT N° 92.

Harmonie du groupe d'immeubles

ARTICLE 13 : Les portes d'entrée des locaux, les portes des garages, les fenêtres et fermetures extérieures, rampes et barres d'appui, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie du groupe d'immeubles, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

ARTICLE 14 : Il ne devra jamais être jeté dans les parties communes du groupe d'immeubles, ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Troubles de jouissance

ARTICLE 15 : Les copropriétaires et occupants, quels qu'ils soient, devront veiller à ce que la tranquillité du groupe d'immeubles ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de leurs employés ou clients.

Animaux

ARTICLE 16 : Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et chats sont autorisés, étant entendu que la propreté des parties communes devra être rigoureusement respectée et que tous dégâts et toutes dégradations causés par eux, devront rester à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens et les chats ne devront errer dans les parties communes.

En ce qui concerne les chiens, ils devront obligatoirement être tenus en laisse lors de leur promenade dans les parties communes du groupe d'immeubles.

Les chiens classés en 1ère catégorie conformément aux textes en vigueur en la matière ne sont pas admis dans la copropriété. En ce qui concerne les chiens de 2ème catégorie conformément aux textes en vigueur leurs propriétaires devront se conformer aux obligations prévues par la législation actuelle.

ARTICLE I7 : sans objet

Plaques - Enseignes

ARTICLE 18 : Toute installation de plaques ou enseignes est autorisé sous forme de totem individuel sur chaque box

Il sera installé à l'entrée du groupe d'immeubles un "Totem" publicitaire tel que son emplacement figure sur le plan de masse ci-annexé

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Réparations et entretien (accès des ouvriers)

ARTICLE 19 : Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes, quel qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire, ou faire ces travaux ou réparations, et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages, notamment pour le nettoyage des façades, le ramonage des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, des eaux pluviales, des gaines pour extracteurs de ventilation mécanique etc...s'il en existe.

Libre accès

ARTICLE 20 : En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état, pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, ou découvrir l'origine de fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du groupe d'immeubles ou aux droits des autres copropriétaires.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regard etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communs, câbles électriques ou téléphoniques, etc..., devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local au syndic ou à une personne résidant dans la commune. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local durant cette absence en cas d'urgence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété à faire ouvrir la porte par un serrurier sans formalité autre que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries

ARTICLE 21 : Afin d'éviter les fuites d'eau, les vibrations dans les canalisations et tous autres inconvénients, les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, devront être maintenus en bon état de fonctionnement, et les réparations exécutées sans retard.

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

Les conduits de quelque nature qu'ils soient ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

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

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

Electricité - Branchements privatifs sur le réseau d'électricité des parties communes.

ARTICLE 22 :le groupe d'immeubles est équipé de compteurs d'électricité individuels.

Il est absolument interdit aux copropriétaires de se brancher sur l'électricité des parties communes.

Eau

ARTICLE 22 Bis :le groupe d'immeubles est équipé de compteurs d'eau individuels pouvant faire l'objet d'un contrat de location, chaque copropriétaire devra dans ce cas régler le coût de la location ainsi que celui des consommations. Les sanitaires situés à l'étage sont équipés d'un compteur d'eau individuel.

Chauffage

ARTICLE 23 : Chaque lot disposera d'un chauffage individuel pour les parties nécessitant un chauffage.

Climatisation

ARTICLE 23 Bis : L'installation d'une climatisation par chaque copropriétaire est autorisée, à condition que l'appareil ou l'unité centrale soit installée :

- En ce qui concerne les LOTS N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 sur le terrain.
- En ce qui concerne les bâtiments "10A" et "10B" sur la toiture du bâtiment au-dessus de chaque lot concerné.

L'installation de la climatisation devra être réalisée par un professionnel en la matière et conforme aux normes en la matière, plus particulièrement en ce qui concerne le bruit et les vibrations.

Entretien des conduits d'évacuation

ARTICLE 24 : Les conduits d'évacuation devront être entretenus et vérifiés annuellement.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés au groupe d'immeubles pour défaut d'entretien de ces conduits et autres. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Modifications

ARTICLE 25 : Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement, relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs; il devra en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient effectués sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du groupe d'immeubles, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire. Il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas nuire à la solidité et la sécurité du groupe d'immeubles et il sera responsable de tous affaissements, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer par lettre recommandée le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur du groupe d'immeubles devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité (article 86 paragraphe b).

Toutes modifications sont interdites avant la conformité expresse ou tacite.

Surcharge des Planchers

ARTICLE 26 : Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilité

ARTICLE 27 : Chaque copropriétaire restera responsable à l'égard tant du syndicat que des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Boites aux lettres

ARTICLE 27 Bis : Il sera installé à l'entrée du groupe d'immeubles un nombre de boites aux lettres égal à celui des locaux. Aucune boite aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation du syndic.

En outre, les modèles d'étiquettes sur les boîtes aux lettres et interphones seront imposés par le Syndic.

CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES – INTERDICTION DE FUMER

ARTICLE 28 : Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 27 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, le cas échéant.

Conformément aux textes en vigueur il est interdit de fumer dans les halls d'entrée, couloirs et paliers, escaliers et ascenseurs (s'il en existe).

Des affiches ou autocollants devront le mentionner.

ARTICLE 29 : Nul ne pourra même temporairement, encombrer les parties communes, voies, piétonniers, trottoirs, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

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

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes du groupe d'immeubles.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ou de déchets quelconques.

Le stationnement des véhicules n'est autorisé que sur les parkings. Le stationnement sur la voie, sur les piétonniers et les espaces verts est strictement interdit.

ARTICLE 30 :

Il ne devra être introduit dans le groupe d'immeubles aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière plus générale toutes les parties communes devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

La conception et l'harmonie générale du groupe d'immeubles devront être respectées sous le contrôle du syndic.

ARTICLE 31 : Chaque copropriétaire devra stocker les ordures ménagères dans des sacs prévus à cet effet, et les déposer ensuite dans le local poubelles . Le dépôt d'ordures en vrac est interdit.

Branchements aux réseaux

ARTICLE 32 : Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et tous les réseaux constituant des parties communes, le tout, dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et sous réserve, en ce qui concerne les branchements électriques des dispositions de l'article 22 ci-dessus.

ARTICLE 33 : L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

ARTICLE 34 : Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Les copropriétaires et occupants du groupe d'immeubles devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voiries et en outre d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

ARTICLE 35 : En cas de carence d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives, ou de l'aspect extérieur de l'ensemble, le syndic après décision de l'assemblée générale des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de un mois.

Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'ensemble immobilier et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part par écrit au syndic, lequel en avisera s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

TITRE II - CHARGES COMMUNES DU GROUPE D'IMMEUBLES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les charges du Groupe d'immeubles sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

CHAPITRE I - CHARGES GENERALES

a) Définition

ARTICLE 36 : Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des stipulations ci-après.

Elles comprennent notamment sans que cette énonciation soit limitative :

- Les frais de nettoyage, d'entretien, de réfection, de remplacement des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, de téléphone, du gaz lorsqu'il en existe, des eaux vannes et pluviales ou autres desservant le Groupe d'immeubles ;

- Les frais d'entretien, de réfection des voies, des piétonniers, des espaces verts et de leurs équipements, notamment le réseau d'éclairage extérieur et l'arrosage automatique s'il en existe, y compris les consommations d'électricité avec les portails situés aux entrées du Groupe d'immeubles ainsi que des clôtures du groupe d'immeubles;

- Les frais d'entretien, de réfection, de réparation du local technique et sanitaire situé dans le bâtiment "9", de l'aire de lavage accolée au bâtiment "9".

- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre V - du TITRE IV ci-après.

- Les frais et dépenses d'administration et de gestion communes tels qu'honoraires de l'architecte de la copropriété, rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical.

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes et même celles afférentes aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

b) Répartition

ARTICLE 36 Bis : Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété, dans les parties communes générales attachées à chaque lot, telles qu'elles figurent dans le Tableau Récapitulatif des lots.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 34 ci-dessus.

CHAPITRE II - CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

1°) En ce qui concerne les bâtiments "10A" et "10B" comprenant les box à usage d'activités

a) Définition

ARTICLE 37 : Les charges spéciales à ces bâtiments dépendant du Groupe d'immeubles comprennent :

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction ou de remplacement relatifs aux éléments et parties de chaque Bâtiment tels que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations, aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux descentes et canalisations principales diverses.

Les frais de ravalement des façades, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures, et encore des garde-corps, balustrades, appuis des fenêtres, bien que ces choses soient propriété privative.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement s'il y a lieu des canalisations, gaines et réseaux de toute nature concernant ce Bâtiment (sauf des parties situées à l'intérieur d'un local et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci), jusque et y compris leurs branchement et raccordement aux réseaux généraux du Groupe d'immeubles.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments, installations, appareils de toute nature s'il en existe et de leur accessoires constituant des parties communes spéciales à ce bâtiment.

Et, généralement, les frais d'entretien, de réparation et réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant les bâtiments.

Les frais occasionnés par des réunions entre copropriétaires de ce Bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

ARTICLE 37 Bis : Les charges spéciales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires de chaque bâtiment au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes spéciales attachées à chaque lot par rapport au Bâtiment dont il dépend, telles qu'elles figurent dans le tableau récapitulatif des lots.

Néanmoins les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 34 ci-dessus.

2°) En ce qui concerne les "BATIMENTS "8A", "8B" et "9" à usage de garages

a) Définition

ARTICLE 38 : Les charges spéciales à chacun de ces bâtiments dépendant du groupe d'immeubles concernent les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de reconstruction ou de remplacement, s'il y a lieu, relatifs pour chaque Bâtiment :

- Aux fondations, aux gros murs des façades et de refends, aux murs pignons ;
- Au gros-œuvre du plancher au niveau rez-de-chaussée, à l'exclusion du revêtement des sols ;
- A la couverture ;
- Aux installations électriques desservant chaque bâtiment, s'il en existe, y compris le coût de la location du compteur et des consommations d'électricité ;
- Et d'une manière générale à tous les ouvrages, installations et équipements pouvant desservir tous les garages composant chaque bâtiment.

b) Répartition

ARTICLE 38 Bis : Les charges spéciales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires de chaque bâtiment au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes spéciales attachées à chaque lot par rapport au bâtiment dont il dépend, telles qu'elles figurent dans le tableau récapitulatif des lots.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 34 ci-dessus.

Précision faite que les murs séparant deux garages sont mitoyens entre les propriétaires des lots concernés, toutes les charges de quelque nature que ce soit s'y rapportant étant réparties par moitié entre lesdits propriétaires. En ce qui concerne les portes d'entrée des garages, elles constituent des parties privatives.

CHAPITRE III - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

I - DEPENSES D'EAU FROIDE

ARTICLE 39 :

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires ainsi que pour l'entretien des parties communes du groupe d'immeubles.

Elles seront réparties proportionnellement aux consommations effectives relevées au moyen des compteurs individuels et toute différence pouvant exister entre le relevé du compteur général et le total des relevés des compteurs individuels, sera répartie conformément à la Colonne 1 du TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ci-annexé.

Dans le cas où il existerait des compteurs individuels faisant l'objet d'un contrat de location, le coût de la location, de leur relevé et de leur entretien sera supporté par les copropriétaires du groupe d'immeubles proportionnellement au nombre de compteurs installés.

II - CHARGES CONCERNANT LES PARKINGS EXTERIEURS

ARTICLE 40 : Les charges de nettoyage, de réparation et de réfection du sol des parkings extérieurs privatifs, y compris de leur délimitation seront réparties entre les lots N° 112 à 181, à concurrence de 1/70èmes pour chacun de ces lots.

III - CHARGES DIVERSES

Cloisons mitoyennes

ARTICLE 41 : Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes au sens de l'article 37 ci-dessus.

Reprise de vestiges

ARTICLE 42 : En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements, ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais de ces travaux.

CHAPITRE IV - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

ARTICLE 43 : les copropriétaires doivent verser au syndic :

1°) une avance de trésorerie permanente, dont le montant est arrêté par l'assemblée générale.

2°) Une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre.

Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs du groupe d'immeubles

3°) Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

4°) Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde du groupe d'immeubles, demander le versement d'une provision égale aux tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

ARTICLE 44 : Pour les provisions visées au 2° de l'article précédent, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé restés infructueux pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire ou de la réception de la télécopie.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de huit jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 45 : Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier, prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

ARTICLE 46 : Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.
Il en sera de même en cas de lot en indivision.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

ARTICLE 47 : Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants-droit, locataires, occupants ou préposés, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

ARTICLE 47 Bis :

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'Assemblée Générale.

TITRE III - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

ARTICLE 48 : Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient lui être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE

I. - CONTRIBUTION AUX CHARGES

ARTICLE 49 : Mutation à titre onéreux A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du 3° alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2°- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°- Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE 50 : Mutation par décès - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II. - FORMALITES

A - Information des parties

ARTICLE 51 : En vue de l'information des parties le syndic peut être requis de délivrer un état daté comportant trois parties.

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

a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
c) des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
e) Des avances exigibles.

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

2°- Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 ;
b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévu par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;

b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;

c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsque est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou de copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte, aux frais du syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 51 Bis : Mention de la superficie du lot vendu

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction d'un lot devra mentionner la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Sont exclus de cette obligation les lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à 8 m² ainsi que les caves, garages, emplacements de stationnement.

La superficie à indiquer est celle des planchers des locaux clos et couverts, ce qui exclut les balcons et terrasses non couvertes. Il ne sera pas tenu compte des surfaces occupées par les murs et cloisons, des marches et cages d'escaliers, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres, des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Le mesurage pourra être effectué par le vendeur, le candidat acquéreur, un intermédiaire négociateur, ou par un professionnel (géomètre-expert, architecte, huissier de justice).

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

B - Droit d'opposition au paiement du prix – Formalités – Honoraires du syndic à la charge du syndicat des copropriétaires

ARTICLE 52 : Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de mutation doit être donné au syndic de l'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé, à la diligence du Notaire, dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement de sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire, énoncées dans l'opposition.

Dans le cas où le contrat du syndic prévoit le versement d'honoraires au titre des prestations particulières lui incombant dans le cas des ventes des lots, ces honoraires devront être pris en charge par le syndicat.

C - Notification des mutations - Election de domicile

ARTICLE 53 : En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 50 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

ARTICLE 54 : Tout transfert d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, 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, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 75 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans le groupe d'immeubles.

CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

ARTICLE 55 : En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

b) Usufruit

ARTICLE 56 : En cas de démembrement de la propriété d'un lot et sauf convention contraire dénoncée au syndicat, les dispositions des articles 605 et suivants du Code Civil seront applicables pour le paiement de toutes les charges se rapportant audit lot.

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

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

Les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidaires envers le syndicat des copropriétaires du paiement des charges de copropriété.

c) Notification

ARTICLE 57 : Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 54 ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUE

ARTICLE 58 :

a) Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier, personne physique ou morale autres que les banques et organismes de crédit en général, des dispositions des articles 120 et 121 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 120 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 12l-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction du groupe d'immeubles, aux décisions de l'Assemblée générale.

b) Il sera dérogé à ces règles dans le cas d'emprunt contracté auprès des banques et organismes de crédit en général.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur sera versée directement par la compagnie d'assurances entre les mains de la banque ou de l'organisme de crédit ayant contracté le prêt, lequel sera chargé de la conserver jusqu'à la décision de l'assemblée générale appelée à statuer sur la reconstruction ou non du groupe d'immeubles. Dans le cas où l'assemblée aurait décidé la reconstruction du groupe d'immeubles, la banque ou l'organisme de crédit devra reverser l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité encaissée à la suite du sinistre, entre les mains du syndic au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de façon à ne pas créer un obstacle à la reconstruction du groupe d'immeubles décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans le cas d'emprunt auprès d'une banque ou d'un organisme de crédit, la présente clause formant le paragraphe (b) de l'article 58 devra être portée à la connaissance du créancier par le copropriétaire, emprunteur.

CHAPITRE V - LOCATIONS

ARTICLE 59 : Le copropriétaire qui consentira à la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, **NOTAMMENT CELLES RELATIVES A LA DESTINATION DU GROUPE D'IMMEUBLES ET DES LIEUX LOUES ET PLUS PARTICULIEREMENT DE SON ARTICLE 12 ET L'OBLIGER DANS LE BAIL A EXECUTER LES PRESCRIPTIONS DE CE REGLEMENT.**

ARTICLE 60 : Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, pour permettre au Syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra, en outre, justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

ARTICLE 61 : 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 lui-même les locaux loués.

ARTICLE 62 : Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI - MODIFICATIONS DES LOTS

ARTICLE 63 : Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 25 du présent règlement.

ARTICLE 64 : Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux concernés, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 85 du présent règlement.
Cette approbation ne sera pas nécessaire si le total des nouvelles quotes-parts correspond à l'ancien, et si la répartition a été faite proportionnellement à la surface des lots.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

Il pourra aussi les réunir.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

D'autre part, il est stipulé que lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouve n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même propriétaire - qu'il y ait ou non-réunion effective des locaux en un seul lot nouveau - ledit propriétaire aura la faculté d'incorporer la partie de couloir, passage ou autre partie commune dont s'agit dans ses locaux privatifs et d'établir si bon lui semble une clôture, telle qu'une porte d'accès, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes et notamment de faire établir s'il y a lieu, une porte identique aux autres portes des locaux privatifs, les travaux dont s'agit devant donner lieu au contrôle prévu sous le paragraphe ci-après. Bien entendu, le propriétaire intéressé aura seul l'entretien de la partie commune incorporée dans ses locaux privatifs, mais il aura la faculté de rétablir à tout moment à ses frais, les lieux dans leur situation originaire, ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents. Le tout sous réserve d'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du Bâtiment concerné.

ARTICLE 65 : Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif, rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1 - Au Syndic,

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DU GROUPE D'IMMEUBLES

CHAPITRE 1er - SYNDICAT

ARTICLE 66 : La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation du groupe d'immeubles et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative, conformément à l'article 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 (Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 – Article 75).

ARTICLE 67 : Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutés par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination **"SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU VILLAGE ENTREPRISES DE CANTALAUDE".**

ARTICLE 68 : Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux lots construits appartenant à des copropriétaires différents. Il continuera tant que le groupe d'immeubles sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à LANTON (Gironde), dans le groupe d'immeubles.

CHAPITRE II. - ASSEMBLEES GENERALES

I. - EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 69 : Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard dans les six mois de l'achèvement du groupe d'immeubles.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

ARTICLE 70 : Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic.

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

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II. - CONVOCATIONS

INITIATIVE DES CONVOCATIONS

ARTICLE 71 : Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou des copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des quotes-parts de copropriété; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil syndical.

Dans les mêmes cas, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 5O du décret numéro 67-223 du I7 mars I967.

Conformément à cet article 5O, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut à la requête 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.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent paragraphe, la convocation est notifiée au Syndic.

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

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. les représentants des associations sont convoqués à l'assemblée selon la même procédure que les copropriétaires.

Le syndic informe, le cas échéant, les locataires par voie d'affichage de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale (loi numéro 82-526 du 22 juin 1982, article 32, dernier alinéa).

Dans le cas prévu par l'article 86 du présent règlement, lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie à cet article, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de la convocation peut être réduit à huit jours, et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

Ordre du jour : L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou par la personne qui convoque l'assemblée.

DELAI DE CONVOCATION

ARTICLE 72 : Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état ou par télécopie avec récépissé, dont la date de réception fera foi. Ces remises devront être effectuée en temps utile ; elles dispenseront de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion.

DESTINATAIRES DES CONVOCATIONS

ARTICLE 73 : Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties du groupe d'immeubles qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

ARTICLE 74 : Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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 générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés ou s'il le souhaite son numéro de télécopie. Il doit immédiatement informer le syndic 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, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

ARTICLE 75 : Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile ou au dernier numéro de télécopie notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 81 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

LIEU ET DATE DE REUNION

ARTICLE 76 : La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Les Assemblées pourront se tenir dans la Commune où se situele groupe d'immeubles ou les communes limitrophes.

Le délai de convocation prévu à l'article 72 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 77 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 86 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

CONTENU DES CONVOCATIONS

ARTICLE 77 : Les convocations contiennent 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.

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

I – POUR LA VALIDITE DE LA DECISION

1°- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°- Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3°- Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation des travaux ;

4°- Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5°- Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6°- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7°- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéas) 14-2 (2° alinéa) 18 (7° alinéa) 24 (alinéas 2 et 3) 25, 26-2, 30 (alinéas 1°, 2° et 3) 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° - Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9°- Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du Tribunal de Grande Instance (T.G.I.) en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II – POUR L'INFORMATION DES COPROPRIETAIRES

1°- Les annexes au budget prévisionnel ;

2°- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3°- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du 2° alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Représentation : Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre; Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi numéro 65.557 du 10 Juillet 1965 sus-visée.

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

ARTICLE 78 : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 79 : Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs ainsi que le secrétaire.

Est élu celui des copropriétaires présent qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

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

ARTICLE 80 : Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéas 2 et 3) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic - ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

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

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 81 : Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

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

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

ARTICLE 82 : Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 77 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Toutefois l'assemblée pourra examiner, sans effet décisoire toute question non inscrite à l'ordre du jour.

ARTICLE 83 : Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire de séance et par les scrutateurs s'il en a été désigné.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au 2° alinéa de l'article 1316-4 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et leur nombre de voix ainsi que les noms des copropriétaires qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

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

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 84 : Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 37 et suivants du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent; chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

1) Décisions Ordinaires (article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

ARTICLE 85 :Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

Relèvent également de cette majorité les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

2) Décisions exigeant la majorité absolue (article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

ARTICLE 86 : L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante du groupe d'immeubles. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration du groupe d'immeubles et la gestion du syndic. Il doit être 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 du groupe d'immeubles, et conformes à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le contrat à conclure avec ledit syndic pour fixer les modalités de son mandat.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes du groupe d'immeubles 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 droits de mitoyenneté.

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

f) La modification de la répartition des charges visées aux articles 38 et suivants du présent règlement, 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 du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat (ne concerne que les immeubles anciens).

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène (ne concerne que les immeubles anciens).

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne au groupe d'immeubles dès lors qu'elle porte sur des parties communes.

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

l) L'installation ou la modification d'un réseau 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 divisionnaire.

Conformément à l'article 25-1 de la loi lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue au présent article, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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

D'autre part, l'assemblée générale pourra dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

3) Décisions exigeant la double majorité (article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée)

ARTICLE 87 : L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix des décisions concernant :

a) Les actes d'acquisitions immobilières ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 86 ci-dessus.

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 immobiliers définis aux articles 122 et suivants du présent règlement, sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

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 du groupe d'immeubles, ainsi que les périodes de fermeture totale du groupe d'immeubles compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

e) Le retrait d'une union de syndicats dans le cas ou le syndicat des copropriétaires ferait parti d'une telle union.

Si la majorité prévue au premier alinéa n'a pu être obtenue pour l'exécution de travaux d'amélioration, une nouvelle assemblée pourra statuer à nouveau dans les conditions fixées à l'article 26 dernier alinéa de la loi.

4) Décisions requérant l'unanimité

ARTICLE 88 : 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 du groupe d'immeubles, 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.

ARTICLE 89 : Sous réserve du cas prévu à l'article 86 paragraphe (f) ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONS

ARTICLE 90 : 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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été 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 à la réunion.

CHAPITRE III - SYNDIC

I - NOMINATION. DUREE DES FONCTIONS. REMUNERATION.

ARTICLE 91 : Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 86 ci-dessus. Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

ARTICLE 92 : L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 Mars 1967.

A cet effet, le projet de contrat et un projet de résolution devront être notifiés en même temps que l'ordre du jour. La nomination du syndic, la durée de ses fonctions, et l'approbation de son contrat devront être prises dans la même résolution à la majorité de l'article 25 ou de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, telle que prévue à l'article 69, "LA SOCIETE" exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Pendant cette période, il aura droit à la rémunération pratiquée habituellement pour des immeubles de cette nature.

ARTICLE 93 : A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

ARTICLE 94 : Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II - ATTRIBUTIONS

ARTICLE 95 : Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer le groupe d'immeubles, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde du groupe d'immeubles en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

ARTICLE 96 : Le syndic pourvoira à sa propre initiative à l'entretien courant du groupe d'immeubles ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations du groupe d'immeubles et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde du groupe d'immeubles, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est d'autre part rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien du groupe d'immeubles conformément à l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 complétée par l'article 78 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et plus spécialement de son décret d'application.

ARTICLE 97 : Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.
L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.
Toutefois et compte tenu de la destination particulière du groupe d'immeubles, il est expressément convenu ce qui suit :

a) En ce qui concerne le gardien

Le syndic a tous pouvoirs pour engager et congédier notamment le gardien aux conditions financières habituellement pratiquées en la matière en tenant compte de l'avantage en nature que représente le loyer du logement qu'il occupera (moyenne des loyers pratiquées dans la zone).
Le syndic aura toujours l'obligation de procéder à l'embauche d'un gardien sauf si l'assemblée générale des copropriétaires décide à l'unanimité de supprimer cette fonction.

ARTICLE 98 : Le syndic assurera la police du groupe d'immeubles et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 117 ci-après.

ARTICLE 99 : Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination du groupe d'immeubles.
Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants du groupe d'immeubles au même titre que le présent règlement de copropriété.

ARTICLE 100 : Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits fixés à l'article 54 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 101 : Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié numéro 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs au groupe d'immeubles et au syndicat. Il détiendra en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes de ces procès-verbaux, du carnet d'entretien du groupe d'immeubles et le cas échéant du diagnostic technique du groupe d'immeubles aux frais du copropriétaire qui en fait la demande.

ARTICLE 102 : Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion du groupe d'immeubles. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale, avec le comparatif du dernier budget prévisionnel, lequel porte sur les dépenses courantes, de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs.

Le syndic doit ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque le groupe d'immeubles est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. L'assemblée fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Il devra soumettre au vote de l'assemblée la décision de constituer des provisions spéciales pour travaux futurs.

ARTICLE 103 : Dans le cas où le groupe d'immeubles serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une somme de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS pour le règlement des dépenses ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

ARTICLE 104 : 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, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

ARTICLE 105 : Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin des procédures et garanties visées aux articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 55 du décret du 17 Mars 1967, et de la Loi N° 94-624 du 21 Juillet 1994.

ARTICLE 106 : Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents au groupe d'immeubles.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale après avoir notifié au préalable le projet de résolution, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Enfin, il lui appartiendra, dans les conditions et formes prévues par la Loi N° 94-624 du 21 Juillet 1994, modifiée par l'article 81 de la Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, de présenter toute requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire, s'il constate une situation qui justifie cette désignation.

Il pourra également y être procédé par des copropriétaires représentant quinze pour cent au moins des voix du syndicat.

ARTICLE 107 : Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

ARTICLE 108 : Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 86 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL

I. - CONSTITUTION

ARTICLE 109 : 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 sera institué un conseil syndical composé de quatre membres minimum nommés par l'assemblée générale laquelle fixe les modalités de son organisation et de son fonctionnement.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés par la loi numéro 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, 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 et 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, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

ARTICLE 110 : Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 86 du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

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

ARTICLE 111 : L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du 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 rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

ARTICLE 112 : Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre simple ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

ARTICLE 113 : Les avis ou rapport du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Tout membre du conseil syndical pourra être représenté par un autre membre dudit conseil syndical. Celui-ci ne pourra disposer que d'un pouvoir.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signé par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architecte), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du conseil syndical, dans le cadre des dépenses de l'administration du groupe d'immeubles.

II. - MISSION

ARTICLE 114 : Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire, et à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

ARTICLE 115 : Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 86 du présent règlement.

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

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et 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.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

CHAPITRE V - ASSURANCES

ARTICLE 116 : La responsabilité civile du fait du groupe d'immeubles ou du fait des préposés du Syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires, proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires du groupe d'immeubles seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

ARTICLE 117 : Le Syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1 - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires du groupe d'immeubles occupant un appartement, local ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2 - Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants,

3 - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun du groupe d'immeubles (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre, et par les objets placés sous sa garde.

L'Assemblée Générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, le groupe d'immeubles fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit Immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

ARTICLE 118 : 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 intéressés à qui incomberont les paiements des primes correspondantes.

L'Assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises, sous réserve de celles qui seront signées par la "LA SOCIETE" et à reprendre par le syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 119 : Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie d'assurance notoirement solvable, en ce qui concerne son lot, le mobilier y contenu, et le recours des voisins, contre l'incendie, les accidents causés par l'électricité, et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le Syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

ARTICLE 120 : En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette Assemblée générale.

ARTICLE 121 : Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction du groupe d'immeubles.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS

I. - AMELIORATIONS, SURELEVATION, ADDITIONS.

AMELIORATIONS

ARTICLE 122 : 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'ensemble immobilier, telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, autres que les travaux énumérés à l'article 86 ci-dessus, telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Si la majorité requise n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration 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 par le syndic qui statue alors à cette dernière majorité.

L'assemblée générale doit également à la même majorité, fixer :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 123 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 des dépenses plus élevées,

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs transformés ou créés.

ARTICLE 123 : 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 des 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 en vertu soit, de l'article précédent, soit de l'article 86 ci-dessus, soit de l'article 87 ci-dessus alinéa d.

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

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

ARTICLE 124 : La décision prise par l'Assemblée générale en application de l'article 122 ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 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.

ARTICLE 125 : 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 desdits 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 prévu par le présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

ARTICLE 126 : Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi numéro 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'aménagement visés à l'alinéa 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."

SURELEVATION - ADDITIONS

ARTICLE 127 : La surélévation ou la construction de bâtiments 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 le groupe d'immeubles 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.

ARTICLE 128 : 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.

II. – RECONSTRUCTION

ARTICLE 129 : 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 l'article 132 du présent règlement.

ARTICLE 130 : En cas de destruction totale ou partielle du groupe d'immeubles, l'Assemblée générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

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

ARTICLE 131 : S'il est décidé de procéder à la reconstruction du groupe d'immeubles, dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

ARTICLE 132 : Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances, seront réparties entre les copropriétaires, en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 45 ci-dessus.

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

ARTICLE 133 : 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 l'article 122 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions, sera réparti selon les règles énoncées audit article 122.

ARTICLE 134 : Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

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

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans le groupe d'immeubles 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 le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du groupe d'immeubles, 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 V - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Litiges

ARTICLE 135 : Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et 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 desdites 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 le 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 l'article 122 du présent règlement.

2) Modification du règlement de copropriété

ARTICLE 136 : Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 137 : 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.

3) Publicité foncière

ARTICLE 138 : Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques compétent, conformément à la loi numéro 65-557 du IO juillet I965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées, par la suite, au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

4) Election de domicile

ARTICLE 139 : Domicile est élu de plein droit dans le groupe d'immeubles 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 dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu du groupe d'immeubles.

5) Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

ARTICLE 140 : Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation du groupe d'immeubles, le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions des articles 29-1 à 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967.

Fait à
L'AN DEUX MILLE HUIT
LE

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 100.000es
1	**1**	**R.Ch**	Bâtiment à usage d'activités identifié B20 Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain en nature de passage, de stationnement et d'espaces verts d'une surface approximative de 3.254 m²	-	6702
2	**2**	**R.Ch**	Une parcelle de terrain d'une superficie de 1.400 m² avec le droit d'y construire un bâtiment à usage d'activités d'une SHON de 141,90 m² identifiée B21	-	3555
3	**3**	**R.Ch**	Bâtiment à usage d'activités identifié B22 Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain en nature de passage, de stationnement et d'espaces verts d'une surface approximative de 700 m²	-	1677
4	**4**	**R.Ch**	Bâtiment à usage d'activités identifié B23 Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain en nature de passage, de stationnement et d'espaces verts d'une surface approximative de 800 m²	-	2704
5	**5**	**R.Ch**	Bâtiment à usage d'activités identifié B24 Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain en nature de passage, de stationnement et d'espaces verts d'une surface approximative de 824,60 m²	-	4894
6	**6**	**R.Ch**	Bâtiment à usage d'activités identifié B25 Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain en nature de passage, de stationnement et d'espaces verts d'une surface approximative de 827 m²	-	4897
7	**7**	**R.Ch**	Bâtiment à usage d'activités identifié B26 Droit à la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain en nature de passage, de stationnement et d'espaces verts d'une surface approximative de 1.460 m²	-	3528
			A REPORTER	**-**	**27957**

9791

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 100.000es
			REPORT	-	**27957**
8	**8A**	**R.ch**	Garage identifié G44	50	155
9	"	"	Garage identifié G45	50	155
10	"	"	Garage identifié G46	50	155
11	"	"	Garage identifié G47	50	155
12	"	"	Garage identifié G48	50	155
13	"	"	Garage identifié G49	50	155
14	"	"	Garage identifié G50	50	155
15	"	"	Garage identifié G51	50	155
16	"	"	Garage identifié G52	50	155
17	"	"	Garage identifié G53	50	155
18	"	"	Garage identifié G54	50	155
19	"	"	Garage identifié G55	50	155
20	"	"	Garage identifié G56	50	155
21	"	"	Garage identifié G57	50	155
22	"	"	Garage identifié G58	50	155
23	"	"	Garage identifié G59	50	155
24	"	"	Garage identifié G60	50	155
25	"	"	Garage identifié G61	50	155
26	"	"	Garage identifié G62	50	155
27	"	"	Garage identifié G63	50	155
	TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT 8A			**1.000/ 1.000es**	
28	**8B**	**R.ch**	Garage identifié G64	50	155
29	"	"	Garage identifié G65	50	155
30	"	"	Garage identifié G66	50	155
31	"	"	Garage identifié G67	50	155
32	"	"	Garage identifié G68	50	155
33	"	"	Garage identifié G69	50	155
34	"	"	Garage identifié G70	50	155
35	"	"	Garage identifié G71	50	155
36	"	"	Garage identifié G72	50	155
37	"	"	Garage identifié G73	50	155
38	"	"	Garage identifié G74	50	155
39	"	"	Garage identifié G75	50	155
40	"	"	Garage identifié G76	50	155
41	"	"	Garage identifié G77	50	155
42	"	"	Garage identifié G78	50	155
43	"	"	Garage identifié G79	50	155
44	"	"	Garage identifié G80	50	155
45	"	"	Garage identifié G81	50	155
46	"	"	Garage identifié G82	50	155
47	"	"	Garage identifié G83	50	155
	TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT 8B			**1.000/ 1.000es**	
			A REPORTER	-	**34157**

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 100.000es
			REPORT	-	**34157**
48	**9**	**R.ch**	Garage identifié G1	23	155
49	"	"	Garage identifié G2	23	155
50	"	"	Garage identifié G3	23	155
51	"	"	Garage identifié G4	23	155
52	"	"	Garage identifié G5	23	155
53	"	"	Garage identifié G6	23	155
54	"	"	Garage identifié G7	23	155
55	"	"	Garage identifié G8	23	155
56	"	"	Garage identifié G9	23	155
57	"	"	Garage identifié G10	23	155
58	"	"	Garage identifié G11	23	155
59	"	"	Garage identifié G12	23	155
60	"	"	Garage identifié G13	23	155
61	"	"	Garage identifié G14	23	155
62	"	"	Garage identifié G15	23	155
63	"	"	Garage identifié G16	23	155
64	"	"	Garage identifié G17	23	155
65	"	"	Garage identifié G18	23	155
66	"	"	Garage identifié G19	23	155
67	"	"	Garage identifié G20	23	155
68	"	"	Garage identifié G21	23	155
69	"	"	Garage identifié G22	23	155
70	"	"	Garage identifié G23	23	155
71	"	"	Garage identifié G24	23	155
72	"	"	Garage identifié G25	23	155
73	"	"	Garage identifié G26	23	155
74	"	"	Garage identifié G27	23	155
75	"	"	Garage identifié G28	23	155
76	"	"	Garage identifié G29	23	155
77	"	"	Garage identifié G30	23	155
78	"	"	Garage identifié G31	23	155
79	"	"	Garage identifié G32	23	155
80	"	"	Garage identifié G33	23	155
81	"	"	Garage identifié G34	23	155
82	"	"	Garage identifié G35	23	155
83	"	"	Garage identifié G36	23	155
84	"	"	Garage identifié G37	23	155
85	"	"	Garage identifié G38	23	155
86	"	"	Garage identifié G39	23	155
87	"	"	Garage identifié G40	23	155
88	"	"	Garage identifié G41	23	155
89	"	"	Garage identifié G42	23	155
90	"	"	Garage identifié G43	23	155
	TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT 9			**989/ 989es**	
			A REPORTER	-	**40822**

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 100.000es
			REPORT	-	**40822**
91	**10A**	**R.ch**	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B1A	635	1463
92	"	**R.ch/étage**	Appartement identifié B1B	546	1261
93	"	**R.ch**	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B2	1128	2597
94	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B3	1128	2597
95	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B4	1128	2597
96	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B5	795	1832
97	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B6	1056	2433
98	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B7	2164	4985
99	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B8	1420	3270
	TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT 10A			**10.000/ 10.000es**	
100	**Extérieur**	-	Aire de lavage identifiée B9bis	-	275
101	**10B**	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B9	748	2597
102	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B10	1001	3480
103	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B11	1001	3480
104	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B12	748	2597
105	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B13	748	2597
106	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B14	748	2597
107	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B15	1001	3480
108	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B16	1001	3480
109	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B17	1001	3480
110	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B18	1001	3480
111	"	"	Ensemble de locaux à usage d'activités identifié B19	1002	3480
	TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT 10B			**10.000/ 10.000es**	
			A REPORTER	-	**98880**

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 100.000es
			REPORT	-	**98880**
112	**Extérieur**	-	Parking extérieur n° 1	-	16
113	"	-	Parking extérieur n° 2	-	16
114	"	-	Parking extérieur n° 3	-	16
115	"	-	Parking extérieur n° 4	-	16
116	"	-	Parking extérieur n° 5	-	16
117	"	-	Parking extérieur n° 6	-	16
118	"	-	Parking extérieur n° 7	-	16
119	"	-	Parking extérieur n° 8	-	16
120	"	-	Parking extérieur n° 9	-	16
121	"	-	Parking extérieur n° 10	-	16
122	"	-	Parking extérieur n° 11	-	16
123	"	-	Parking extérieur n° 12	-	16
124	"	-	Parking extérieur n° 13	-	16
125	"	-	Parking extérieur n° 14	-	16
126	"	-	Parking extérieur n° 15	-	16
127	"	-	Parking extérieur n° 16	-	16
128	"	-	Parking extérieur n° 17	-	16
129	"	-	Parking extérieur n° 18	-	16
130	"	-	Parking extérieur n° 19	-	16
131	"	-	Parking extérieur n° 20	-	16
132	"	-	Parking extérieur n° 21	-	16
133	"	-	Parking extérieur n° 22	-	16
134	"	-	Parking extérieur n° 23	-	16
135	"	-	Parking extérieur n° 24	-	16
136	"	-	Parking extérieur n° 25	-	16
137	"	-	Parking extérieur n° 26	-	16
138	"	-	Parking extérieur n° 27	-	16
139	"	-	Parking extérieur n° 28	-	16
140	"	-	Parking extérieur n° 29	-	16
141	"	-	Parking extérieur n° 30	-	16
142	"	-	Parking extérieur n° 31	-	16
143	"	-	Parking extérieur n° 32	-	16
144	"	-	Parking extérieur n° 33	-	16
145	"	-	Parking extérieur n° 34	-	16
146	"	-	Parking extérieur n° 35	-	16
147	"	-	Parking extérieur n° 36	-	16
148	"	-	Parking extérieur n° 37	-	16
149	"	-	Parking extérieur n° 38	-	16
150	"	-	Parking extérieur n° 39	-	16
151	"	-	Parking extérieur n° 40	-	16
152	"	-	Parking extérieur n° 41	-	16
153	"	-	Parking extérieur n° 42	-	16
154	"	-	Parking extérieur n° 43	-	16
155	"	-	Parking extérieur n° 44	-	16
156	"	-	Parking extérieur n° 45	-	16
			A REPORTER	-	**99600**

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	- 1 - Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment	- 2 - Quote-part dans les parties communes générales en 100.000es
			REPORT	-	**99600**
157	**Extérieur**	-	Parking extérieur n° 46	-	16
158	"	-	Parking extérieur n° 47	-	16
159	"	-	Parking extérieur n° 48	-	16
160	"	-	Parking extérieur n° 49	-	16
161	"	-	Parking extérieur n° 50	-	16
162	"	-	Parking extérieur n° 51	-	16
163	"	-	Parking extérieur n° 52	-	16
164	"	-	Parking extérieur n° 53	-	16
165	"	-	Parking extérieur n° 54	-	16
166	"	-	Parking extérieur n° 55	-	16
167	"	-	Parking extérieur n° 56	-	16
168	"	-	Parking extérieur n° 57	-	16
169	"	-	Parking extérieur n° 58	-	16
170	"	-	Parking extérieur n° 59	-	16
171	"	-	Parking extérieur n° 60	-	16
172	"	-	Parking extérieur n° 61	-	16
173	"	-	Parking extérieur n° 62	-	16
174	"	-	Parking extérieur n° 63	-	16
175	"	-	Parking extérieur n° 64	-	16
176	"	-	Parking extérieur n° 65	-	16
177	"	-	Parking extérieur n° 66	-	16
178	"	-	Parking extérieur n° 67	-	16
179	"	-	Parking extérieur n° 68	-	16
180	"	-	Parking extérieur n° 69	-	16
181	"	-	Parking extérieur n° 70	-	16
TOTAL DES QUOTES PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES					**100.000/ 100.000es**

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Conformément aux prescriptions de l'Article 10, dernier alinéa de la Loi du 10 Juillet 1965, résultant de la Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'Etat Descriptif de Division ont été déterminées en application de l'Article 5 de la Loi du 10 juillet 1965 en fonction des éléments matériels suivants :

A – SUPERFICIE DES LOTS : sous réserve des modifications pouvant intervenir en cours de chantier.

B – CONSISTANCE DES LOTS :

1°) Nature des lots :

- locaux à usage d'activités : Coefficient : 1
- Garage : coefficient : 0,40
- Aire de lavage : 0,20
- Parkings extérieurs : coefficient : 0,10

2°) Distribution et forme des pièces : Non pris en considération, sans objet dans le cas présent.

3°) Hauteur sous plafond : Non pris en considération, sans objet dans le cas présent.

C – SITUATION DES LOTS :

1°) Niveau : non pris en considération.

2°) Ensoleillement, éclairement : non pris en considération.

CALCUL DES CHARGES

La répartition des charges communes générales a été faite en fonction des même critères que ceux ayant permis de déterminer la quote-part de chaque lot dans les parties communes générales.

En conséquence leurs répartitions sont les mêmes que celles figurant dans le TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS.