

## VILLA INDIGO

234 rue de la République – Epagny

74330 EPAGNY METZ TESSY

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT  
LE SEPT NOVEMBRE

Maître **Pierre André GIRARD**, Docteur en droit, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "Me Pierre André GIRARD, Me Noëlle CAREL-LAMARCA et Me Antoine MARQUET, Notaires" titulaire d'un office notarial dont le siège est à ANNECY (74000 Haute-Savoie), 26 avenue Berthollet, soussigné,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### COMPARANT

La Société dénommée **7ÈME COULEUR**, Société civile de construction vente au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à ANNECY (74000 Haute-Savoie) 33 ter avenue de France - ANNECY identifiée sous le numéro SIREN 831 177 548 RCS ANNECY.

Ci-après dénommée "LE COMPARANT" ou "LE PROMOTEUR" ou "LE VENDEUR" ou "LA SOCIETE VENDERESSE", à moins qu'elle ne soit nommément désignée.

## **PRESENCE – REPRESENTATION**

La Société dénommée 7ÈME COULEUR est ici représentée par la société SOGIMM MAURICE MONOD CONSTRUCTEUR, société par actions simplifiée au capital de 2.125.400,00 €, ayant son siège social à ANNECY (74000 Haute Savoie) 33 ter avenue de France, identifiée sous le numéro SIREN 334 089 463 RCS ANNECY, gérante nommée à cette fonction aux termes de l'article 33 des statuts.

La société SOGIMM MAURICE MONOD CONSTRUCTEUR, elle-même représentée par son Président Monsieur Grégory MONOD, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération de l'assemblée générale mixte en date du 20 décembre 2012, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17-2 des statuts de la société dénommée 7ÈME COULEUR, susnommée.

## **PROJET D'ACTE**

Le comparant reconnaît avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclare avoir reçu toutes explications utiles.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

# **PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

## **CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT**

### **ARTICLE 1ER**

Le présent acte est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiés par les lois numéros 85-1470 du 31 décembre 1985, 94-624 du 21 juillet 1994 et 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifiés par les décrets numéros 86-768 du 9 juin 1986, 95-162 du 15 février 1995 et 2004-479 du 27 mai 2004, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet :

**1°/** D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;  
**2°/** De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès l'achèvement de l'immeuble.

## CHAPITRE II - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

### ARTICLE 2

#### A - DESIGNATION DU TERRAIN

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier dénommé « **VILLA INDIGO** » en cours d'édification sur un terrain situé à **EPAGNY METZ TESSY (74330 Haute-Savoie) 234 rue de la République - EPAGNY**, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AH	192	Le Village		04	80
AH	193	234 rue de la République		11	47
AH	195	234 rue de la République			35
AH	196	Le Village		02	71
AH	198	Le Village			01
Contenance totale				19	34

#### B – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier objet des présentes, tel que résultant des autorisations de construire analysées ci-dessous, sera composé d'un bâtiment unique à usage d'habitation.

L'ensemble immobilier sera desservi depuis la rue de la République (n°234) :

- par une voie de circulation véhicules au Nord de l'assise de copropriété desservant les parkings et la rampe d'accès au sous-sol du bâtiment.

- par un cheminement piéton donnant accès à l'entrée du bâtiment en façade Ouest.

Le bâtiment comportera une cage d'ascenseur et une cage d'escalier desservant tous les niveaux : du sous-sol au rez-de-chaussée d'une part et du rez-de-chaussée au troisième étage, d'autre part.

Etant précisé que dans les combles, il existe un local VMC.

L'ensemble immobilier comprendra à son achèvement :

- AU NIVEAU SOUS-SOL

L'accès des véhicules au sous-sol sera réalisé par une rampe côté Nord-Est, depuis la voie de circulation au Nord du bâtiment, avec porte automatique à l'entrée.

Ledit niveau de sous-sol est aménagé sous l'emprise du bâtiment mais également sous les espaces verts autour du bâtiment telle que la limite de cette emprise figure au plan masse ci-annexé. Il comprendra :

- la cage d'escalier et la cage d'ascenseur,
- deux sas pour accéder aux garages et parkings,
- un sas menant au couloir des caves desservant 16 caves numérotées de C1 à C16,
- un local technique,
- la voie de circulation desservant vingt-huit places de stationnement privatives dont vingt-cinq garages numérotés de G9 à G16, G18, G20 à G35, et trois places non boxées numérotées P17, P36 et P37,
- une place de stationnement PMR non boxée commune,

Etant précisé qu'il existe un ouvrage enterré de rétention/infiltration pour la récupération des eaux pluviales.

- AU REZ-DE-CHAUSSEE

- un local à vélos commun dans l'angle Nord-Ouest, accessible par l'extérieur,
- un local commun ordures ménagères, au sud du local vélos, accessible par l'extérieur,
- un sas d'entrée,
- un hall,
- un palier avec la cage d'ascenseur et la cage d'escalier, desservant quatre appartements désignés sous les numéros A001 à A004,

- AU PREMIER ETAGE

- un palier avec la cage d'ascenseur et la cage d'escalier, desservant cinq appartements désignés sous les numéros A101 à A105,

- AU DEUXIEME ETAGE

- un palier avec la cage d'ascenseur et la cage d'escalier, desservant cinq appartements désignés sous les numéros A201 à A205,

- AU TROISIEME ETAGE

- un palier avec la cage d'ascenseur et la cage d'escalier, desservant deux appartements désignés sous les numéros A301 et A302,

⇒ Le **SURPLUS DU TERRAIN** sera aménagé et comportera, conformément au plan de masse de l'ensemble immobilier :

- la voie de circulation interne dans la partie Nord du terrain, desservant huit places de stationnement communes dont une place PMR,
- la rampe d'accès au sous-sol,
- les cheminements piétons,
- un emplacement pour les bacs de collecte des ordures ménagères, à droite en entrant dans la copropriété,

- un séparateur hydrocarbures traitant les eaux pluviales de la voirie extérieure, à l'extrémité des parkings,
- les espaces verts communs et notamment un potager à l'Est du bâtiment ainsi que les jardins attachés en jouissance privative aux appartements n° A001 à A004 au rez-de-chaussée,
- un ouvrage de récupération des eaux pluviales dans l'angle Nord-Est du terrain d'assiette, avec une pompe de relevage/surpresseur dédiée permettant d'alimenter le robinet de puisage du potager.

Etant précisé que le trop-plein de cet ouvrage de récupération des eaux pluviales vient se rejeter dans l'ouvrage de rétention / infiltration des eaux, situé au sous-sol.

### C - PLANS

- Plans schématiques dressés par la SARL V&K GAILLARD, géomètres experts, sise à POISY (74330 Haute Savoie) Le Centaurée 474 route du collège :
  - o Plan masse matérialisant les parties communes générales et spéciales,
  - o Plan du sous-sol,
  - o Plan du rez-de-chaussée,
  - o Plan du niveau +1,
  - o Plan du niveau +2,
  - o Plan du niveau +3,
  - o Plan des combles,
- Les plans marché établis par le cabinet URB ARCHI THEMES sis à ANNECY (74940 Haute Savoie) 12 rue du Pré D'avril – ANNECY LE VIEUX :
  - o Plan masse,
  - o Plan sous-sol,
  - o Plan rez-de-chaussée,
  - o Plan R+1,
  - o Plan R+2,
  - o Plan R+3,
  - o Plan combles,
  - o Plan élévations + coupe CC,
  - o Plans de coupes AA, BB et DD,
  - o Plans des détails,
- Plans de vente des appartements A001 à A004 délimitant les jardins privatifs,

## **CHAPITRE III – ORIGINE DE PROPRIETE**

### DU CHEF DE LA SCCV 7ÈME COULEUR :

L'immeuble désigné ci-dessus appartient à la société 7ÈME COULEUR par suite de l'acquisition faite de :

Monsieur Christian Louis Gérard BURDET, artiste-peintre, demeurant à VOURLES (69390 Rhône) 1 chemin des Balmes, célibataire. Né à ANNECY (74000 Haute-Savoie) le 22 janvier 1957. Partenaire de Madame Agnès Marie-Hélène TOURENQ, aux termes d'un pacte civil de solidarité enregistré, le 4 juillet 2011, et mentionné en marge de son acte de naissance le 27 septembre 2011.

Suivant acte reçu par le notaire soussigné, le 31 mai 2018, moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au Service de la publicité foncière et de l'enregistrement d'ANNECY.

## ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

### **I. Du chef de Monsieur Christian BURDET**

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à Monsieur Christian BURDET, vendeur aux présentes, pour les avoir recueillis dans la succession de :

Madame Yvonne Eugénie Louise LAVOREL, en son vivant retraitée, veuve, non remariée, de Monsieur Marcel Fernand BURDET, demeurant à EPAGNY METZ TESSY (74330 Haute-Savoie), 234 rue de la République. Née à EPAGNY METZ TESSY (74330 Haute-Savoie), le 26 décembre 1920. N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité.

Majeure protégée, placée sous le régime de l'habilitation familiale et ayant pour personne habilitée Monsieur Christian BURDET, son fils, ainsi qu'il résulte du jugement du juge des tutelles du Tribunal d'instance d'ANNECY en date du 14 février 2017, rendu définitif, régulièrement inscrit au Répertoire Civil, et publié par la mention de cette inscription mise en marge de l'acte de naissance de l'intéressée, pour une durée fixée à 120 mois.

Décédée, ab intestat, à LYON (69003 Rhône), le 31 mai 2017.

Laissant pour lui succéder :

Monsieur Christian Louis Gérard BURDET, vendeur aux présentes, fils du DEFUNT et de Monsieur Marcel Fernand BURDET.

*Etant ici précisé qu'un autre enfant est né de l'union d'entre Monsieur et Madame Marcel BURDET, savoir :*

*- Monsieur François Henri BURDET, né à ANNECY (74000 Haute-Savoie), le 13 mai 1953 et décédé sans postérité à ROUEN (76000 Seine-Maritime), le 25 juin 1977.*

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Pierre André GIRARD, notaire à ANNECY, le 5 juillet 2017.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Pierre-André GIRARD, notaire soussigné, le 28 septembre 2017

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au Service de la publicité foncière d'ANNECY.

## **II. Du chef de Madame Yvonne LAVOREL veuve BURDET**

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à Madame Yvonne LAVOREL veuve BURDET, susnommée, par suite des faits et actes suivants :

- Concernant la parcelle cadastrée section AH numéro 192 (anciennement cadastrée section AH numéro 54 et plus anciennement section B numéro 2489 et plus anciennement encore section B numéro 1907) :

Par suite de l'attribution qui lui en avait été faite suivant acte reçu par Maître Gérard PRALLET, notaire à ANNECY le 28 novembre 1983 contenant entre elle et son frère, Monsieur Louis Charles Gabriel LAVOREL, célibataire, cultivateur, demeurant à EPAGNY Chef lieu, né à EPAGNY le 10 novembre 1928 ;

le partage partiel des biens indivis entre eux, comme leur provenant des successions de Monsieur Henri François LAVOREL et Madame Joséphine Péronne LAVOREL, décédés savoir :

- Monsieur à EPAGNY, le 25 octobre 1952,
- Madame à ANNECY, le 20 septembre 1980.

Ce partage a eu lieu sans soulte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 9 décembre 1983, volume 8965, numéro 3.

- Concernant les parcelles cadastrées section AH numéros 193 et 195 (anciennement cadastrées section AH numéro 55 et plus anciennement section B numéro 1574) :

Par suite de l'attribution qui lui en avait été faite suivant acte reçu par Maître Gérard PRALLET, notaire à ANNECY, le 3 mars 1978 contenant entre elle et son frère, Monsieur Louis Charles Gabriel LAVOREL, susnommé ;

le partage partiel des biens indivis entre eux, comme leur provenant des successions de Monsieur Henri François LAVOREL et Madame Joséphine Péronne LAVOREL, décédés savoir :

- Monsieur à EPAGNY, le 25 octobre 1952,
- Madame à ANNECY, le 20 septembre 1980.

Ce partage a eu lieu sans soulte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 15 mars 1978, volume 6481, numéro 17.

- Concernant les parcelles cadastrées section AH numéros 196 et 198 (anciennement cadastrées section AH numéro 56 et plus anciennement section A numéro 958) :

Pour les avoir reçues, à titre d'échange, en contrepartie d'autres BIENS, de la Commune d'EPAGNY,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, notaire à ANNECY le 20 janvier 2005.

Cet échange a eu lieu sans soulte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 27 janvier 2005, volume 2005 P, numéro 1318.

Etant ici précisé que lesdites parcelles appartenaient à la Commune d'EPAGNY par suite de l'acquisition qu'elle en a faite du DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre VOLLAND, notaire à ANNECY, le 9 novembre et 6 décembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 17 janvier 1990 volume 1990 P numéro 845.

Et que les mêmes biens constituaient antérieurement l'emprise de l'ancienne voie ferrée d'intérêt local ANNECY / SAINT-JULIEN déclassée en 1941 et appartenait au Département de la HAUTE SAVOIE pour les avoir acquis en vertu de faits et actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

#### **CHAPITRE IV - SERVITUDES**

Le représentant de la société 7ÈME COULEUR déclare, au nom de la société qu'il représente, que ladite société n'a créé ou laissé acquérir aucune servitude sur le terrain ci-dessus désigné et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter d'anciens titres de propriété, de la loi, de la situation naturelle des lieux, du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'EPAGNY METZ TESSY, du certificat d'urbanisme délivrée par la mairie d'EPAGNY METZ TESSY le 25 octobre 2018 déposée dans l'acte de dépôt de pièces reçu ce jour par le notaire soussigné, ou de celles relatées ci-après :

#### **RAPPEL DE SERVITUDES**

1°) Suivant acte reçu par Maître Gérard PRALLET, notaire à ANNECY, le 3 mars 1978, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 15 mars 1978, volume 6481 numéro 17,

Il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée :

#### **Constitution de servitude**

*La parcelle cadastrée Section B N° 1574, objet du présent partage, comporte dans son aspect nord-ouest une bande de terrain aboutissant à la voie communale numéro 1. Pour la desservitude de la propriété cadastrée Section B N° 1573, restant la propriété indivise des consorts LAVOREL, par le seul fait des présentes, cette propriété 1573 aura un droit de passage en tout temps et pour tous usages sur un triangle dont la base est de 7m 04, ledit triangle inclus dans la bande de terrain ci-dessus mentionnée, et la base de ce triangle en bordure de ladite voie communale numéro 1. Ce triangle est teinté en gris au plan ci-dessus visé.*

Une copie du plan des servitudes annexé à l'acte du 3 mars 1978 susvisé demeurera ci-annexé.

Il est ici précisé que cette servitude est aujourd'hui sans objet, par suite de la confusion de la qualité de propriétaire de fonds dominant et fonds servant sur la tête du comparant aux présentes.

2°) Suivant acte reçu par Maître Gérard PRALLET, notaire à ANNECY, le 28 novembre 1983, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 9 décembre 1983, volume 8965 numéro 3,

Il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée :

2° - Constitution de servitude

*D'un commun accord entre les co-partageants, il est constitué une servitude de passage réciproque, en tous temps et pour tous usages,*

Sur :

*Une bande de 8 mètres de large à prendre de chaque côté de la divisionnelle des parcelles cadastrée section B n° 1907 attribuée à Madame BURDET et section B n° 1908 attribuée à M. LAVOREL, se prolongeant sur la même largeur de 8m. sur la parcelle cadastrée section B n° 1907 attribuée à Mme BURDET, se continuant 4m. de chaque côté de la divisionnelle sur cette même parcelle cadastrée section B n° 1907 et sur la parcelle 1905 attribuée à M. LAVOREL et se prolongeant sur la totalité de la parcelle cadastrée section B n° 1906 attribuée à M. LAVOREL et en outre sur les parcelles cadastrées section B n° 1904 attribuée à M. LAVOREL et 1907 et 1574 attribuées à Mme BURNET pour aboutir au CV n° 1.*

Au profit de :

*L'ensemble des parcelles audit lieu, savoir :*

*- les parcelles cadastrées section B sous les n°s 1904-1905-4906-1908 et 960 attribuées à M. LAVOREL*

*- les parcelles cadastrées section B sous les n°s 1574-1903-1907-1089-1779-1086-1609-1612-1613-1777 attribués à Mme BURNET.*

TABLEAU RECAPITULATIF

A – Fonds servants :

<u>Parcelles section B</u>	<u>n°</u>	<u>Propriétaires</u>
	n° 1907	Mme BURDET
	n° 1574	Mme BURDET
	n° 1908	M. LAVOREL
	n° 1905	M. LAVOREL
	n° 1906	M. LAVOREL
	n° 1904	M. LAVOREL

B – Fonds dominants :

<u>Parcelles section B</u>	<u>n°</u>	<u>Propriétaires</u>
	n° 1904	Mme BURDET
	n° 1905	M. LAVOREL
	n° 1906	M. LAVOREL
	n° 1908	M. LAVOREL
	n° 960	M. LAVOREL
	n° 1574	Mme BURDET
	n° 1907	Mme BURDET
	n° 1903	Mme BURDET
	n° 1089	Mme BURDET
	n° 1779	Mme BURDET
	n° 1779	Mme BURDET
	n° 1777	"

n° 1086	''
n° 1086	''
n° 1609	''
n° 1612	''
n° 1613	''

*Telle que cette servitude de passage figure sous pointillés orange au plan dressé par M. MAGNANT, géomètre, lequel plan demeurera ci-annexé.*

Une copie du plan de servitude annexé à l'acte du 28 novembre 1983 susvisé demeurera ci-annexé.

Cette servitude a fait l'objet d'une annulation en supprimant de l'assiette du fonds servant le bien objet des présentes, aux termes de l'acte visé ci-dessous au 3°).

3°) Suivant acte reçu par Maître Pierre BRUNET, notaire à ANNECY, le 5 juin 1989, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 8 septembre 1989, volume 12045 numéro 18,

Il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

*I – Suppression partielle de la servitude préexistante :*

*La servitude de passage réciproque préexistant actuellement SUR LES ANCIENNES PARCELLES NUMEROS 1907 et 1908 qui avait été constituée dans l'acte de partage susvisé du 28 novembre 1983 est supprimée sur une largeur de quatre mètres (4 m) du côté de la divisionnelle des nouvelles parcelles numéros 2486 et 2490, soit sur la partie appartenant à Madame BURDET, actuellement cadastrée section B n° 2490.*

*Cette servitude préexistante figure sous teinte gris foncé au plan de bornage dressé par Monsieur LOINGEVILLE Ingénieur géomètre susnommé, qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.*

*II – Constitution de servitudes*

*1/ D'un commun accord entre les parties, il est constitué :*

*a) Une servitude de passage [...]*

*b) Une servitude de passage [...]*

Les servitudes constituées aux termes des points a et b ne concernent pas les biens objet des présentes.

*2/ D'un commun accord entre les parties, est constitué, savoir :*

*Une servitude d'égout et de passage de canalisations en limite des parcelles Section B sous les numéros 1906 - 2489 (divis. 1907) - 1905 - 2488 (divis. 1907) et 1904 - pour aboutir à la rue de la République pour l'évacuation des eaux usées provenant des constructions que la SCI "LE CLOS DU VILLAGE" envisage d'édifier sur les parcelles 2482 - 2484 et 2487.*

Une copie du plan de servitude annexé à l'acte du 5 juin 1989 susvisé demeurera ci-annexé.

## **CHAPITRE V – AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE**

### PERMIS DE CONSTRUIRE

La société 7ÈME COULEUR a obtenu sur le terrain ci-dessus désigné un permis de construire valant démolition délivré par la Mairie d'EPAGNY METZ TESSY le 5 décembre 2017, sous le numéro PC 07411217X0028, autorisant la construction d'un immeuble comprenant 16 logements dont 4 en locatif social, pour une surface de plancher créée de 1152 m<sup>2</sup>, en lieu et place d'une maison individuelle à démolir.

#### Affichage du permis :

Ce permis de construire a été affiché sur le terrain et en Mairie d'EPAGNY METZ TESSY.

Les constats d'affichage ont été dressés par la SELARL OFFICIALIS, Huissiers de Justice Associés à ANNECY (74000 Haute Savoie) 4 rue de Bonlieu, en date du 14 décembre 2017, 15 janvier 2018 et 16 février 2018.

### RECOURS DES TIERS – RETRAIT ADMINISTRATIF

Suivant attestation en date du 21 mars 2018 demeurée ci annexée, la Mairie d'EPAGNY METZ TESSY a certifié que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucune procédure de retrait ni de recours.

Ce permis de construire est en conséquence définitif.

### DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

La déclaration d'ouverture de chantier a été déposée le 14 septembre 2018 et le chantier a été déclaré ouvert à compter de la même date.

Toutes les pièces visées ci-dessus sont demeurées annexées à l'acte de dépôt de pièces reçu ce jour par le notaire soussigné, ci-après visé.

## **CHAPITRE VI - DEPOT DE PIECES CAHIER DES CHARGES DES VENTES**

Aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître Pierre André GIRARD, notaire à ANNECY, dont une copie authentique sera publiée au Service de la Publicité Foncière et de l'enregistrement d'ANNECY, avant ou en même temps que les présentes, la société 7ÈME COULEUR a procédé au dépôt de l'ensemble des pièces de construction de l'ensemble immobilier objet des présentes et établi le cahier des conditions générales des ventes à intervenir dans l'ensemble immobilier.

**DEUXIEME PARTIE – DIVISION DE L'ENSEMBLE  
IMMOBILIER**

**CHAPITRE I – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**ARTICLE 3**

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en **60 lots**.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimée en tantièmes.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots sont ainsi composés :

**LOT NUMERO UN (1)**

Au sous-sol,

m<sup>2</sup>, Un GARAGE portant le numéro G9 au plan, d'une surface d'environ 15,00

Avec les 42/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DEUX (2)**

Au sous-sol,

m<sup>2</sup>, Un GARAGE portant le numéro G10 au plan, d'une surface d'environ 14,70

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TROIS (3)**

Au sous-sol,

m<sup>2</sup>, Un GARAGE portant le numéro G11 au plan, d'une surface d'environ 14,75

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATRE (4)**

Au sous-sol,

m<sup>2</sup>, Un GARAGE portant le numéro G12 au plan, d'une surface d'environ 15,10

Avec les 42/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQ (5)**

Au sous-sol,

m<sup>2</sup>, Un GARAGE portant le numéro G13 au plan, d'une surface d'environ 15,10

Avec les 42/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SIX (6)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G14 au plan, d'une surface d'environ 15,10  
m<sup>2</sup>,

Avec les 42/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SEPT (7)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G15, au plan d'une surface d'environ 14,75  
m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO HUIT (8)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G16 au plan, d'une surface d'environ 14,80  
m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO NEUF (9)**

Au sous-sol  
Un PARKING INTERIEUR portant le numéro P17 au plan, d'une surface  
d'environ 15,35 m<sup>2</sup>,  
Avec les 32/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX (10)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G18 au plan, d'une surface d'environ 15,40  
m<sup>2</sup>,

Avec les 43/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO ONZE (11)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G20 au plan, d'une surface d'environ 15,05  
m<sup>2</sup>,

Avec les 42/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DOUZE (12)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G21 au plan, d'une surface d'environ 15,65  
m<sup>2</sup>,

Avec les 44/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TREIZE (13)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G22 au plan, d'une surface d'environ 15,65  
m<sup>2</sup>,

Avec les 44/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUATORZE (14)**

Au sous-sol,

Un GARAGE portant le numéro G23 au plan, d'une surface d'environ 15,85

m<sup>2</sup>,

Avec les 44/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUINZE (15)**

Au sous-sol,

Un GARAGE portant le numéro G24 au plan, d'une surface d'environ 17,85

m<sup>2</sup>,

Avec les 50/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SEIZE (16)**

Au sous-sol,

Un GARAGE portant le numéro G25 au plan, d'une surface d'environ 15,85

m<sup>2</sup>,

Avec les 44/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX SEPT (17)**

Au sous-sol,

Un GARAGE portant le numéro G26 au plan, d'une surface d'environ 14,85

m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX HUIT (18)**

Au sous-sol,

Un GARAGE portant le numéro G27 au plan, d'une surface d'environ 14,80

m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO DIX NEUF (19)**

Au sous-sol,

Un GARAGE portant le numéro G28 au plan, d'une surface d'environ 14,80

m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT (20)**

Au sous-sol,

Un GARAGE portant le numéro G29 au plan, d'une surface d'environ 14,80

m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT ET UN (21)**

Au sous-sol,

Un GARAGE portant le numéro G30 au plan, d'une surface d'environ 14,80

m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT DEUX (22)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G31 au plan, d'une surface d'environ 14,80 m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT TROIS (23)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G32 au plan, d'une surface d'environ 14,80 m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G33 au plan, d'une surface d'environ 14,80 m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT CINQ (25)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G34 au plan, d'une surface d'environ 14,80 m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT SIX (26)**

Au sous-sol,  
Un GARAGE portant le numéro G35 au plan, d'une surface d'environ 14,85 m<sup>2</sup>,

Avec les 41/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT SEPT (27)**

Au sous-sol,  
Un PARKING INTERIEUR portant le numéro P36 au plan, d'une surface d'environ 14,35 m<sup>2</sup>,

Avec les 30/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT HUIT (28)**

Au sous-sol,  
Un PARKING INTERIEUR portant le numéro P37 au plan, d'une surface d'environ 14,30 m<sup>2</sup>,

Avec les 29/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT NEUF (29)**

Au sous-sol,  
Une CAVE portant le numéro C1 au plan, d'une surface d'environ 4,55 m<sup>2</sup>,  
Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE (30)**

Au sous-sol,

Une CAVE portant le numéro C2 au plan, d'une surface d'environ 4,10 m<sup>2</sup>,  
Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)**

Au sous-sol,

Une CAVE portant le numéro C3 au plan, d'une surface d'environ 4,10 m<sup>2</sup>,  
Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)**

Au sous-sol,

Une CAVE portant le numéro C4 au plan, d'une surface d'environ 4,20 m<sup>2</sup>,  
Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)**

Au sous-sol,

Une CAVE portant le numéro C5 au plan, d'une surface d'environ 4,20 m<sup>2</sup>,  
Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)**

Au sous-sol,

Une CAVE portant le numéro C6 au plan, d'une surface d'environ 4,20 m<sup>2</sup>,  
Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)**

Au sous-sol,

Une CAVE portant le numéro C7 au plan, d'une surface d'environ 4,20 m<sup>2</sup>,  
Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE SIX (36)**

Au sous-sol,

Une CAVE portant le numéro C8 au plan, d'une surface d'environ 4,10 m<sup>2</sup>,  
Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)**

Au sous-sol,

Une CAVE portant le numéro C9 au plan, d'une surface d'environ 4,75 m<sup>2</sup>,  
Avec les 7/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)**

Au sous-sol,

Une CAVE portant le numéro C10 au plan, d'une surface d'environ 4,10

m<sup>2</sup>,

Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)**

Au sous-sol,

m<sup>2</sup>,  
 Une CAVE portant le numéro C11 au plan, d'une surface d'environ 4,05  
 Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE (40)**

Au sous-sol,  
 m<sup>2</sup>,  
 Une CAVE portant le numéro C12 au plan, d'une surface d'environ 4,10  
 Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)**

Au sous-sol,  
 m<sup>2</sup>,  
 Une CAVE portant le numéro C13 au plan, d'une surface d'environ 4,10  
 Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)**

Au sous-sol,  
 m<sup>2</sup>,  
 Une CAVE portant le numéro C14 au plan, d'une surface d'environ 4,00  
 Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)**

Au sous-sol,  
 m<sup>2</sup>,  
 Une CAVE portant le numéro C15 au plan, d'une surface d'environ 4,00  
 Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)**

Au sous-sol,  
 m<sup>2</sup>,  
 Une CAVE portant le numéro C16 au plan, d'une surface d'environ 4,00  
 Avec les 6/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)**

Au rez-de-chaussée,  
 Un APPARTEMENT de type T4 portant le numéro A001 au plan, ayant son  
 entrée première porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une  
 entrée avec placards, un wc, une salle de bains, une chambre avec une salle  
 d'eau, deux chambres avec placard et un séjour-cuisine,  
 D'une surface habitable d'environ 87,90 m<sup>2</sup>,  
 Avec la jouissance privative d'une terrasse au Sud et d'un jardin dans le  
 prolongement de cette terrasse,  
 Avec les 677/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)**

Au rez-de-chaussée,

Un APPARTEMENT de type T3 portant le numéro A002 au plan, ayant son entrée deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, une salle de bains, deux chambres avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 66,45 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'une terrasse au Sud-Ouest et d'un jardin dans le prolongement de cette terrasse,

Avec les 508/10000èmes des parties communes générales.

#### **LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)**

Au rez-de-chaussée,

Un APPARTEMENT de type T3 portant le numéro A003 au plan, ayant son entrée porte en face en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, un cellier, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 72,15 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'une terrasse à l'Ouest et d'un jardin dans le prolongement de cette terrasse,

Avec les 528/10000èmes des parties communes générales.

#### **LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)**

Au rez-de-chaussée,

Un APPARTEMENT de type T3 portant le numéro A004 au plan, ayant son entrée première porte à droite en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, une salle de bains, deux chambres et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 60,40 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'une terrasse à l'Est et d'un jardin dans le prolongement de cette terrasse,

Avec les 410/10000èmes des parties communes générales.

#### **LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)**

Au premier étage,

Un APPARTEMENT de type T4 portant le numéro A101 au plan, ayant son entrée première porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placards, un wc, une salle de bains, une chambre avec une salle d'eau, deux chambres avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 87,90 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon au Sud,

Avec les 653/10000èmes des parties communes générales.

#### **LOT NUMERO CINQUANTE (50)**

Au premier étage,

Un APPARTEMENT de type T3 portant le numéro A102 au plan, ayant son entrée deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, une salle de bains, deux chambres avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 66,45 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon au Sud-Ouest,

Avec les 510/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)**

Au premier étage,

Un APPARTEMENT de type T3 portant le numéro A103 au plan, ayant son entrée troisième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, un cellier, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 71,40 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon à l'Ouest,

Avec les 504/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)**

Au premier étage,

Un APPARTEMENT de type T3 portant le numéro A104 au plan, ayant son entrée première porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, une salle de bains, deux chambres avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 65,75 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon au Nord,

Avec les 462/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)**

Au premier étage,

Un APPARTEMENT de type T2 portant le numéro A105 au plan, ayant son entrée première porte à droite en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, une salle de bains, une chambre et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 43,55 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon à l'Est,

Avec les 310/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)**

Au deuxième étage,

Un APPARTEMENT de type T4 portant le numéro A201 au plan, ayant son entrée première porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placards, un wc, une salle de bains, une chambre avec une salle d'eau, deux chambres avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 87,90 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon au Sud,

Avec les 702/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)**

Au deuxième étage,

Un APPARTEMENT de type T3 portant le numéro A202 au plan, ayant son entrée deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, une salle de bains, deux chambres avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 66,45 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon au Sud-Ouest,  
Avec les 547/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)**

Au deuxième étage,

Un APPARTEMENT de type T3 portant le numéro A203 au plan, ayant son entrée troisième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, un cellier, une salle de bains, deux chambres dont une avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 71,40 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon à l'Ouest,

Avec les 542/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)**

Au deuxième étage,

Un APPARTEMENT de type T3 portant le numéro A204 au plan, ayant son entrée première porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, une salle de bains, deux chambres avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 65,70 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon au Nord,

Avec les 496/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58)**

Au deuxième étage,

Un APPARTEMENT de type T2 portant le numéro A205 au plan, ayant son entrée première porte à droite en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, un wc, une salle de bains, une chambre et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 43,40 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'un balcon à l'Est,

Avec les 331/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59)**

Au troisième étage,

Un APPARTEMENT de type T4 portant le numéro A301 au plan, ayant son entrée porte en face en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée avec placard, deux wc, une salle de bains, une chambre avec une salle d'eau et deux placards, deux chambres avec placard et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 95,40 m<sup>2</sup> et d'une surface utile (hauteur sous plafond inférieure à 1,80m) d'environ 26,35 m<sup>2</sup>,

Avec la jouissance privative d'une terrasse au Sud-Est,

Avec les 951/10000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE (60)**

Au troisième étage,

Un APPARTEMENT de type T2 portant le numéro A302 au plan, ayant son entrée porte à droite en sortant de l'ascenseur, comprenant une entrée, un wc, un cellier, une salle de bains, une chambre et un séjour-cuisine,

D'une surface habitable d'environ 62,70 m<sup>2</sup> et d'une surface utile (hauteur inférieure à 1,80m) d'environ 23,00 m<sup>2</sup>,  
 Avec la jouissance privative d'une terrasse à l'Est,  
 Avec les 628/10000èmes des parties communes générales.

### **TABLEAU RECAPITULATIF**

Conformément à l'article 71-5 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 2012-1462 du 26 décembre 2012.

<b>N° du lot</b>	<b>Bat.</b>	<b>Etage</b>	<b>Nature du lot</b>	<b>PARTIES COMMUNES GENERALES en 10.000 èmes</b>
1		SS	GARAGE G9	42
2		SS	GARAGE G10	41
3		SS	GARAGE G11	41
4		SS	GARAGE G12	42
5		SS	GARAGE G13	42
6		SS	GARAGE G14	42
7		SS	GARAGE G15	41
8		SS	GARAGE G16	41
9		SS	PARKING P17	32
10		SS	GARAGE G18	43
11		SS	GARAGE G20	42
12		SS	GARAGE G21	44
13		SS	GARAGE G22	44
14		SS	GARAGE G23	44
15		SS	GARAGE G24	50
16		SS	GARAGE G25	44
17		SS	GARAGE G26	41
18		SS	GARAGE G27	41
19		SS	GARAGE G28	41
20		SS	GARAGE G29	41
21		SS	GARAGE G30	41
22		SS	GARAGE G31	41
23		SS	GARAGE G32	41
24		SS	GARAGE G33	41
25		SS	GARAGE G34	41
26		SS	GARAGE G35	41
27		SS	PARKING P36	30
28		SS	PARKING P37	29
29		SS	CAVE C1	6
30		SS	CAVE C2	6
31		SS	CAVE C3	6
32		SS	CAVE C4	6
33		SS	CAVE C5	6

<b>34</b>		SS	CAVE C6	6
<b>35</b>		SS	CAVE C7	6
<b>36</b>		SS	CAVE C8	6
<b>37</b>		SS	CAVE C9	7
<b>38</b>		SS	CAVE C10	6
<b>39</b>		SS	CAVE C11	6
<b>40</b>		SS	CAVE C12	6
<b>41</b>		SS	CAVE C13	6
<b>42</b>		SS	CAVE C14	6
<b>43</b>		SS	CAVE C15	6
<b>44</b>		SS	CAVE C16	6
<b>45</b>		RDC	APPARTEMENT A001	677
<b>46</b>		RDC	APPARTEMENT A002	508
<b>47</b>		RDC	APPARTEMENT A003	528
<b>48</b>		RDC	APPARTEMENT A004	410
<b>49</b>		R+1	APPARTEMENT A101	653
<b>50</b>		R+1	APPARTEMENT A102	510
<b>51</b>		R+1	APPARTEMENT A103	504
<b>52</b>		R+1	APPARTEMENT A104	462
<b>53</b>		R+1	APPARTEMENT A105	310
<b>54</b>		R+2	APPARTEMENT A201	702
<b>55</b>		R+2	APPARTEMENT A202	547
<b>56</b>		R+2	APPARTEMENT A203	542
<b>57</b>		R+2	APPARTEMENT A204	496
<b>58</b>		R+2	APPARTEMENT A205	331
<b>59</b>		R+3	APPARTEMENT A301	951
<b>60</b>		R+3	APPARTEMENT A302	628
			<b>TOTAL</b>	<b>10000</b>

### OBSERVATIONS

Le représentant de la société 7ÈME COULEUR, ès-qualités, précise que la désignation des locaux dans l'ensemble immobilier est faite dans le présent règlement de copropriété et dans l'état descriptif de division ci-dessus au vu des plans ci-annexés.

La distribution intérieure des appartements pourra subir toute modification par rapport à cette désignation, notamment à la demande des acquéreurs ou pour les besoins de la commercialisation du programme.

Aucune réclamation ne pourra être fondée par la suite si de telles modifications étaient réalisées et qu'en conséquence la description du lot indiquée au règlement de copropriété ne correspondait plus à la distribution effective des locaux.

## MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES ET CHARGES COMMUNES

Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées et calculées par la SARL V & K Gaillard, Géomètres experts à POISY (74370 Haute Savoie) Le Centaurée – 474 route du collège, en fonction de la valeur respective des différents locaux composant l'immeuble, compte-tenu non seulement de leur nature, de leur surface mais encore de leurs éléments d'agrément tels que l'élévation et l'exposition principale.

La note de synthèse, ainsi que les plans schématiques matérialisant les lots demeureront ci-annexés.

La répartition des charges communes générales visées au présent règlement sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales ci-dessus.

La répartition des autres charges sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'article 10, alinéa 1 de la loi et selon les règles édictées au présent règlement.

### **CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES, PRIVATIVES ET MITOYENNES**

#### I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

##### **ARTICLE 4**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés.

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'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'ensemble immobilier, et des "parties communes spéciales", dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division établi à l'article 3 du présent règlement.

#### **A – PARTIES COMMUNES GENERALES**

##### **ARTICLE 4BIS**

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

- La totalité du terrain bâti et non bâti ci-dessus désigné, avec toutes aisances et dépendances, tous droits et charges y attachés, et toutes servitudes actives et passives,
  - Les espaces verts, jardins, clôtures (ou parties de clôtures mitoyennes ou non, délimitant la copropriété le cas échéant), haies, plantations de toutes espèces et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
  - Les passages et voies de circulations pour véhicules et piétons, à l'exception des parties rattachés à la circulation sous-sol, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'ensemble immobilier, ainsi que leurs accessoires et éléments d'équipement (installation d'éclairage...),
  - Les huit stationnements extérieurs, dont un stationnement extérieur PMR,
  - Les canalisations, branchements, installations et ouvrages de toute nature, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées le cas échéant,
  - Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres au bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
  - Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
  - Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
  - Le gros-œuvre des cages d'escalier et d'ascenseur,
  - Les locaux communs à l'ensemble de la copropriété s'il en existe, notamment les locaux techniques, à l'exception de ceux définis sous une autre catégorie au présent règlement de copropriété,
    - Le local vélos situé au rez-de-chaussée,
    - Le local ordures ménagères situé au rez-de-chaussée,
    - Le local technique situé au sous-sol,
    - Le sas d'entrée, le hall et le palier du rez-de-chaussée,
  - La trappe de désenfumage située dans la cage d'escalier d'accès aux étages,
  - Les couloirs et autres parties communes mêmes particulières, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment (mais non compris la porte automatique d'accès véhicule au sous-sol), les portes donnant accès aux dégagements, espaces et locaux cités ci-avant,
  - Les revêtements, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, terrasses et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des terrasses, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
  - Les installations d'éclairage de toutes les parties extérieures (voies, allées etc...),

- Les accessoires de ces "parties communes générales", leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles, matériels et fournitures se trouvant pour les besoins de tous les copropriétaires dans ces parties communes, et tous droits accessoires de ces parties communes.

Et d'une manière générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chaque lot.

## **B – PARTIES COMMUNES PARTICULIERES**

Les parties communes particulières sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs lots privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Elles permettent la gestion et l'entretien de chacune de ces entités indépendamment de la copropriété générale (tantièmes généraux).

### **ARTICLE 4TER**

#### **Description des parties communes particulières PCP 1 - Circulations véhicules du sous-sol :**

Cette partie commune particulière comprend : les aires de circulation véhicules du sous-sol, la rampe d'accès, la porte automatique d'accès, l'emplacement de stationnement PMR du sous-sol, l'entretien des regards secs s'ils existent, les matériels et accessoires spécifiques aux circulations véhicules du sous-sol.

Cette énonciation n'est pas limitative.

#### **Description des parties communes particulières PCP 2 - Cage d'escalier d'accès au sous-sol :**

Cette partie commune particulière comprend : le palier du SS, les deux sas d'accès aux circulations véhicules du sous-sol, le sas d'accès au couloir des caves, le couloir des caves, la cage d'escalier reliant les niveaux SS et RDC, le revêtement de ses marches et de ses paliers, ainsi que les accessoires de ces parties et leurs éléments d'équipement (portes d'accès - hors portes privatives - installations d'éclairage...)

Cette énonciation n'est pas limitative.

#### **Description des parties communes particulières PCP 3 - Cage d'escalier d'accès aux étages :**

Cette partie commune particulière comprend : la cage d'escalier reliant les niveaux RDC, R+1, R+2 et R+3, ses paliers, le revêtement de ses marches et de ses paliers, ainsi que les accessoires de ces parties et leurs éléments d'équipement (portes d'accès - hors portes privatives - installations d'éclairage...)

Cette énonciation n'est pas limitative.

**Description des parties communes particulières PCP 4 - Potager :**

Cette partie commune particulière comprend : le potager situé à l'est de l'ensemble immobilier son chemin d'accès, l'ouvrage de récupération des eaux pluviales situé sous un espace vert commun, le robinet de puisage du potager et la pompe de relevage/le surpresseur associé, les canalisations dédiées, ainsi que tous les matériels et accessoires spécifiques à l'utilisation du potager (installation électrique...).

Cette énonciation n'est pas limitative.

**ARTICLE 5**

**Accessoires aux parties communes** - Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels parcs, cours ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**ARTICLE 6**

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

**II - DEFINITION DES 'PARTIES PRIVATIVES'**

**ARTICLE 7**

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

- Les carrelages, dalles ou parquets, moquettes et en général, tous revêtements de sol ;
- Les plafonds et les planchers (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes) ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres des balcons ou terrasses particulières, les volets ou stores, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires ;
- Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exception des parties en béton, pierres ou briques) ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages robinetteries, radiateurs et accessoires ;
- Les installations de cuisine, éviers, sanitaires etc... ;
- Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...) les placards et penderies; tout ce qui concourt à la décoration intérieure, les glaces, peintures, boiseries, et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur

des locaux, y compris, s'il y a lieu, les communications séparatives de lot à lot, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

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

Les devantures, rideaux de fer, vitrines et stores des magasins ou autres locaux à usage commercial.

Il est ici rappelé que les jardins sont des parties communes dont l'usage est réservé exclusivement au propriétaire de l'appartement auquel il est rattaché, et dont l'utilisation est définie au présent règlement, notamment à l'article 23bis.

### III - DEFINITION DES 'PARTIES MITOYENNES'

#### **ARTICLE 8**

Sont mitoyennes entre deux locaux privatifs, les cloisons séparatives à condition qu'elles ne fassent pas partie du gros œuvre.

## **TROISIEME PARTIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

#### **CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

#### **ARTICLE 9**

L'immeuble est destiné à **usage d'habitation et accessoirement à l'usage de professions libérales et de bureaux.**

Sous réserve de l'obtention de toute autorisation administrative, l'exercice des professions libérales et de bureaux, à titre individuel ou sous forme sociétaire, est autorisé dans tout l'immeuble, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination du bâtiment.

**Sont notamment exclues les activités visées à l'article 11 ci-après.**

#### **CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### **ARTICLE 10**

**Principes** - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination.

## ARTICLE 11

**Occupation des appartements** - Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice des professions libérales est toutefois toléré à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs mais l'aménagement d'un appartement témoin par le promoteur pour les besoins de la commercialisation est autorisé.

Toute activité commerciale est interdite.

**Profession libérale ou professionnelle ou de bureaux** - L'exercice de professions libérales ou de bureaux est autorisé dans tous les lots, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

En cas d'exercice d'une profession libérale, le syndic devra être informé, et une nouvelle répartition des charges impactées par ce changement de destination sera effectuée par un géomètre, aux frais du copropriétaire concerné, notamment pour tenir compte de l'usage plus important des escaliers et ascenseurs entraîné par le passage de la clientèle.

Un modificatif au présent règlement de copropriété devra être régularisé dans les plus brefs délais, aux frais du copropriétaire concerné, et transmis au syndic afin qu'il puisse mettre à jour ses fichiers comptables.

## ARTICLE 12

**Harmonie de l'immeuble** - Les portes d'entrée, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportées par un copropriétaire aux éléments qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble.

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

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

Concernant les jardins, parties communes affectées en jouissance privative aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée, il est fait référence à l'article 23bis ci-après.

## **ARTICLE 12 BIS**

### **Enseignes - plaques professionnelles - panneaux de commercialisation**

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade du bâtiment ainsi que dans les couloirs, hall d'entrée et vestibules est strictement interdite.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires et occupants exerçant des activités libérales ou professionnelles ou de bureaux, à titre individuel ou sous forme sociétaire, pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, ainsi qu'à l'extérieur du hall d'entrée et sur leurs boîtes aux lettres.

Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elle pourra être apposée.

## **ARTICLE 13**

**Utilisation des fenêtres et ouvertures** - Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses et loggias ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons, terrasses et loggias devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc, provoqués directement ou indirectement par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).

Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres des étages sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

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

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons, terrasses et loggias par quelques matériaux que ce soit.

## **ARTICLE 14**

**Réparations et entretien - Accès des ouvriers** - Les occupants de locaux dans lesquels se trouveraient des éléments tels que trappes d'accès, gaines, conduits, regards, canalisations devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'intervenir pour des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacement sur ces éléments.

De même les propriétaires de locaux sis en dernier étage devront en tant que de besoin laisser le libre passage pour l'accès aux combles et aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, pour les opérations de contrôle, entretien, réparation et réfection des parties communes.

### **ARTICLE 15**

**Libre accès** - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même commune dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

De même les jardins, parties communes dont l'usage est réservé à certains copropriétaires, sont grevés d'une servitude d'accès pour l'entretien de l'immeuble. Même si ces jardins sont clos, l'accès au bâtiment et aux équipements communs (réseaux, canalisations, etc) devra toujours être possible selon les modalités qui seront définies par l'assemblée générale.

### **ARTICLE 16**

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

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

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer.

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

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

### **ARTICLE 17**

**Surcharge des planchers** - Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait 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.

Il est formellement interdit d'installer des jacuzzis sur les terrasses (y compris au rez-de-chaussée), et les balcons.

### **ARTICLE 18**

**Modifications** - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce

cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit ci-après.

**Revêtements de sol** - En cas de remplacement des revêtements de sol, le nouveau revêtement devra présenter des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

En outre, tous travaux risquant de diminuer ou de détruire l'isolation phonique (telle la suppression ou la mise en place de cloisons, murets, réalisation de tous travaux quelle qu'en soit la nature reliant les parois verticales au sol) devront obligatoirement être soumis à l'architecte du syndicat.

**Electricité** - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un professionnel et être signalés au syndic.

**Accessibilité aux personnes à mobilité réduite** – Il est ici précisé que les logements réalisés par le maître d'ouvrage, conçus par le maître d'œuvre et contrôlés par le bureau de contrôle respectent les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Toute modification ultérieure réalisée par un copropriétaire dans son logement qui contreviendrait à ces règles ne pourra être opposée au maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 19**

**Chauffage Climatisation** - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuels conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble.

Une chaudière individuelle à condensation au gaz sera installée dans chaque appartement.

La souscription d'un contrat collectif d'entretien pour l'ensemble des chaudières de la copropriété pourra être décidée en Assemblée Générale.

En tout état de cause, chaque copropriétaire aura l'obligation de fournir chaque année, au Syndic de la copropriété, une attestation d'entretien de la chaudière.

L'installation d'appareils ou dispositifs de climatisation est subordonnée à l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

**Cheminées – poêle à bois** – L'installation de cheminée ou de poêle à bois est autorisée seulement au dernier étage.

Cette installation devra obligatoirement être conforme aux normes de la RT2012. Elle ne devra pas porter atteinte au fonctionnement du système de chauffage et de ventilation mécanique contrôlée de l'immeuble.

L'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

**Appareils de cuisson** - Le gaz de ville alimente les logements. Les bouteilles sont interdites.

**Ventilation mécanique contrôlée** – Il sera installé un système collectif de VMC.

Chaque copropriétaire devra obligatoirement nettoyer les filtres des bouches à air des ventilations mécaniques contrôlées, à raison d'un minimum de trois fois l'an. Ces bouches se situent habituellement dans les cuisines, salles de bains et wc.

Il est interdit d'y brancher quelque appareil que ce soit et en particulier des hottes aspirantes.

## **ARTICLE 20**

**Locations** - Les copropriétaires pourront louer leur lot 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 de l'immeuble telle qu'elle est définie ci-dessus.

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

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. En revanche, la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

La location de courte durée est également autorisée.

## **ARTICLE 21**

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

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins ; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

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

## **ARTICLE 22**

**Animaux** - Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible ou dangereuse sont interdits (notamment les reptiles).

Les chiens et chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes.

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

### **ARTICLE 23**

Autres conditions relatives à l'usage des parties privatives :

**Usage des garages ou parkings** - Les garages ne pourront servir qu'au remisage des automobiles et véhicules deux roues, à l'exclusion de tout autre véhicule ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Les appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

Il ne pourra y être déposé aucun produit explosif, inflammable, dangereux ou malodorant.

L'emploi des avertisseurs n'est pas autorisé. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Les garages peuvent faire l'objet de passage de tuyauteries, tubes électriques et réseaux divers et restent accessibles, à tout moment, aux entreprises devant éventuellement intervenir, avec accord de la copropriété.

Si ces locaux sont équipés de portes avec aération, leur remplacement devra être fait en maintenant cette aération.

Les garages sont uniquement destinés à recevoir des véhicules et objets ne craignant pas l'humidité. Il est donc déconseillé de stocker notamment des documents à base de papier, cartons, vêtements, textiles divers, matériels électriques au sens large.

Il est interdit de transformer les places non boxées en garages, en revanche, l'installation de dispositif permettant de réserver l'accès aux propriétaires (type arceau) est autorisée.

**Antenne** - Il sera installé une antenne collective pour la réception des émissions télévision. L'installation d'antennes individuelles n'est pas autorisée.

**Plan d'évacuation incendie** – Un plan d'évacuation en cas d'incendie devra obligatoirement être apposé dans le hall d'entrée du bâtiment, aux frais des copropriétaires.

## ARTICLE 23BIS

**Jardins** – L'entretien des jardins privatifs est à la charge du copropriétaire en bénéficiant, savoir :

- maintenir la pérennité de l'engazonnement et des haies végétales,
- les entretenir en parfait état, de telle sorte qu'ils s'harmonisent avec l'aspect général des espaces verts communs et notamment assurer la coupe des plantations effectuées en application des dispositions ci-après,
- ne les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage ; ils ne pourront pas les transformer, tout ou partie, en jardins potagers.
- les laisser libre d'accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire tous travaux concernant les canalisations existantes s'il y a lieu.

En cas de défaillance d'un copropriétaire, le syndic adressera une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au copropriétaire défaillant. A défaut par le copropriétaire défaillant de s'être exécuté dans un délai d'UN MOIS à compter de la réception par ses soins de la lettre recommandée, ou en cas de refus de réception de ladite lettre, le syndic sera fondé à faire effectuer cet entretien par une tierce personne, le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire défaillant.

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

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs et sur les balcons aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe.

De même, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige à l'aplomb des sous-sols. Il est strictement interdit de planter des bambous ou autres plantes à racines invasives.

Il est ici précisé que **les jardins privatifs sont situés en tout ou partie au-dessus de la dalle des garages**. Aussi, il est formellement interdit d'y apporter une surcharge de terre et d'endommager l'étanchéité de cette dalle lors de plantations. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du copropriétaire défaillant.

Aucuns travaux n'est permis dans les jardins sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider d'autoriser les propriétaires concernés à clore ces jardins à leurs frais exclusifs ; elle déterminera le choix des matériaux pour les clôtures et la hauteur maximale des clôtures et des végétaux et fixera toutes les conditions et restrictions qu'elle jugera utiles et auxquelles les copropriétaires se conformeront pour leur réalisation et entretien.

Les haies et clôtures devront être installées à l'intérieur des limites de jouissance privative matérialisées sur les plans annexés au présent règlement voire à cheval sur cette limite si les propriétaires voisins concernés sont d'accord.

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

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

Pour la répartition des charges liées à l'entretien des haies, il est fait référence à l'article 38 ci-après.

Les copropriétaires ayant l'usage de jardin privatif supporteront sans indemnité le passage de toutes canalisations, de tous systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales et de tous réseaux en tréfonds. Ils supporteront également la présence d'éventuels regards de visite ou grilles de ventilation.

#### Espaces communs et jardins des parties communes

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

### **ARTICLE 24**

**Responsabilité** - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

## **CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### **ARTICLE 25**

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes qui seront indiqués ci-dessus à l'article 24.

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

## **ARTICLE 26**

**Encombrement** - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, vélomoteurs, voitures d'enfants ou autres, qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

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.

**Aires de stationnement** – L'ensemble immobilier comporte des stationnements communs dont deux adaptées aux personnes à mobilité réduite situées, l'une à l'extérieur sous le numéro 3 au plan masse et l'autre au sous-sol sous le numéro P19 au plan.

Le copropriétaire ou locataire handicapé bénéficie d'un droit de priorité pour la location d'un tel emplacement, dans les conditions prévues aux articles 1 à 5 du décret n°2017-688 du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés, ci-après littéralement retranscrits :

### **Article 1**

*« Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.*

*L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location. »*

### **Article 2**

*« Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par « personne handicapée*

*habitant la copropriété » le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.*

*Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété. »*

### **Article 3**

*« Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé.*

*Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2.*

*Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.*

*Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire. »*

### **Article 4**

*« Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1er. »*

### **Article 5**

*« En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.*

*A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail. »*

## **ARTICLE 27**

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements en grande quantité. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Il en sera de même en cas d'aménagement ou de déménagement.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

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

### **ARTICLE 28**

Le promoteur installera des boîtes aux lettres selon les directives des services concernés.

Le nombre de boîtes aux lettres sera égal au nombre d'appartements.

Lors de leur remplacement, les boîtes aux lettres devront être d'un modèle unique déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

### **ARTICLE 29**

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 réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisance aux autres copropriétaires.

### **ARTICLE 30**

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

### **ARTICLE 31**

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

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

### **ARTICLE 32**

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que 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'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

## **TITRE II - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - REPARTITION**

### **CHAPITRE I - CHARGES GENERALES**

#### **A - DÉFINITION**

#### **ARTICLE 33**

Les charges générales sont composées de toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes du présent règlement.

Elles comprennent :

#### **Impôts**

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les 'parties communes' de l'ensemble et même celles afférentes aux 'parties privatives' tant que, en ce qui concerne ces dernières, le Service des Contributions Directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.

#### **Services communs de l'ensemble immobilier**

Les honoraires du Syndic, ses frais de bureau et de correspondance et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires d'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Toutes rémunérations et avantages en nature aux personnes de service chargées du nettoyage, de l'entretien des parties communes générales, et du gardiennage, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

L'entretien, la réparation des locaux à usage des services communs, notamment le remplacement des poubelles.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun ; la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

Les frais d'alimentation en eau des parties communes générales, la location, la pose et l'entretien de compteurs d'eau généraux.

Les frais de réparation, de toute nature, grosses ou menues, à faire aux canalisations dans leur portion commune à l'ensemble de la copropriété.

Les primes d'assurances souscrites par le syndicat en ce qu'elles peuvent concerner l'ensemble de la copropriété.

L'entretien, la réparation des locaux à usage des services communs.

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien relatifs aux parties communes générales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

## B- RÉPARTITION

### **ARTICLE 33 BIS**

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété des parties communes générales attachées aux lots, telles qu'indiquées dans le tableau récapitulatif figurant à l'article 3 du présent règlement.

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

## **CHAPITRE II – CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET EQUIPEMENTS COMMUNS**

### A – CHARGES D'ASCENSEUR

#### **ARTICLE 34**

Elles comprennent :

- toutes les dépenses de fonctionnement, de réparation, d'entretien, et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires,
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur,
- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage,
- le coût de la location des compteurs,
- l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

#### Répartition

Les charges d'entretien de l'ascenseur sont réparties entre les propriétaires des lots desservis, conformément aux indications du tableau figurant ci-après à l'article 34 ter du présent règlement.

Etant précisé que les appartements ont la possibilité d'utiliser l'emplacement de stationnement PMR commun du sous-sol. A ce titre, les lots du rez-de-chaussée participeront bien que faiblement aux charges d'ascenseur.

### B – CHARGES DE CAGES D'ESCALIER

#### **ARTICLE 34 BIS**

Les escaliers sont considérés comme parties intégrantes du bâtiment et la réparation ou le remplacement de l'escalier dans sa structure constitue une charge commune générale.

En revanche, les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escaliers et de ses paliers, l'entretien, le nettoyage, les réparations et même le remplacement des revêtements de sols des escaliers, les frais d'éclairage des cages d'escaliers et paliers, constituent des charges spécifiques à répartir entre les lots desservis.

➤ CHARGES DE CAGE D'ESCALIER D'ACCES AU SOUS-SOL

Les charges spéciales d'escalier sous-sol sont réparties entre les lots à usage d'emplacement de stationnement et de caves situés en sous-sol.

Il est précisé que les appartements ont la possibilité d'utiliser l'emplacement de stationnement PMR commun du sous-sol. A ce titre, ces lots participeront, bien que faiblement, aux charges de cage d'escalier d'accès au sous-sol.

La répartition se fait conformément aux indications du tableau figurant ci-après à l'article 34 ter du présent règlement.

➤ CHARGES DE CAGE D'ESCALIER D'ACCES AUX ETAGES

Les charges spéciales d'escaliers étages sont réparties entre l'ensemble des lots situés dans les étages en fonction du niveau desservi, conformément aux indications du tableau figurant ci-après à l'article 34 ter du présent règlement.

Les lots ne figurant pas dans ce tableau ne participeront pas.

### ARTICLE 34 TER

La répartition des charges de cages d'escalier et d'ascenseur est indiquée dans le tableau suivant :

N° du lot	Etage	Nature du lot	QP de charges communes spéciales escalier sous-sol en 10000èmes	QP de charges communes spéciales escalier étages en 10000èmes	QP de charges communes spéciales ascenseur en 10000èmes
1	SS	GARAGE G9	315		50
2	SS	GARAGE G10	309		49
3	SS	GARAGE G11	309		50
4	SS	GARAGE G12	317		51
5	SS	GARAGE G13	317		51
6	SS	GARAGE G14	317		51
7	SS	GARAGE G15	310		50
8	SS	GARAGE G16	311		50
9	SS	PARKING P17	322		52
10	SS	GARAGE G18	324		52
11	SS	GARAGE G20	316		51
12	SS	GARAGE G21	329		53
13	SS	GARAGE G22	328		53
14	SS	GARAGE G23	333		53
15	SS	GARAGE G24	375		60
16	SS	GARAGE G25	334		53
17	SS	GARAGE G26	311		50
18	SS	GARAGE G27	311		50
19	SS	GARAGE G28	311		50
20	SS	GARAGE G29	311		50
21	SS	GARAGE G30	311		50
22	SS	GARAGE G31	311		50
23	SS	GARAGE G32	311		50
24	SS	GARAGE G33	311		50
25	SS	GARAGE G34	311		50
26	SS	GARAGE G35	306		49

27	SS	PARKING P36	300		48
28	SS	PARKING P37	294		47
29	SS	CAVE C1	36		6
30	SS	CAVE C2	32		5
31	SS	CAVE C3	32		5
32	SS	CAVE C4	33		5
33	SS	CAVE C5	33		5
34	SS	CAVE C6	33		5
35	SS	CAVE C7	33		5
36	SS	CAVE C8	32		5
37	SS	CAVE C9	37		6
38	SS	CAVE C10	32		5
39	SS	CAVE C11	32		5
40	SS	CAVE C12	32		5
41	SS	CAVE C13	32		5
42	SS	CAVE C14	32		5
43	SS	CAVE C15	31		5
44	SS	CAVE C16	31		5
45	RDC	APPARTEMENT A001	46		15
46	RDC	APPARTEMENT A002	35		11
47	RDC	APPARTEMENT A003	38		12
48	RDC	APPARTEMENT A004	32		10
49	R+1	APPARTEMENT A101	46	960	739
50	R+1	APPARTEMENT A102	35	726	558
51	R+1	APPARTEMENT A103	37	780	600
52	R+1	APPARTEMENT A104	35	718	553
53	R+1	APPARTEMENT A105	23	476	366
54	R+2	APPARTEMENT A201	46	1009	864
55	R+2	APPARTEMENT A202	35	762	653
56	R+2	APPARTEMENT A203	38	820	703
57	R+2	APPARTEMENT A204	34	754	646
58	R+2	APPARTEMENT A205	23	498	427
59	R+3	APPARTEMENT A301	64	1464	1371
60	R+3	APPARTEMENT A302	45	1033	967
<b>TOTAL</b>			<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

## C – CHARGES DE CIRCULATION SOUS-SOL

### **ARTICLE 35**

1° - Les frais d'entretien des parties communes PCP 1, circulation véhicules du sous-sol, définies ci-dessus à l'article 4ter.

2° - Les frais d'entretien, de réfection, ou de remplacement : du matériel et équipement contre l'incendie, éventuellement les systèmes de détection d'incendie, des locaux et des installations de ventilation mécanique, des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, des réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc.), particuliers aux garages, des systèmes de fermetures des garages, leurs appareillages et accessoires.

3° - S'il y a lieu, le salaire de la ou des personnes chargées de l'entretien et de la surveillance des garages.

4° - S'il y a lieu, les primes d'assurance concernant exclusivement les garages, leurs dépendances et accessoires.

5° - Les dépenses entraînées par l'éclairage des garages, leurs accès et dégagements, ainsi que, s'il y a lieu, le coût et la location des compteurs électriques y afférents.

Et généralement, toutes les dépenses intéressant uniquement les stationnement et la circulation en sous-sol des véhicules.

#### Répartition

Elles se répartissent à hauteur de 16 unités par stationnement du sous-sol, et 1 unité par appartement, conformément au tableau récapitulatif.

Cette répartition prend en compte l'existence d'un emplacement de stationnement PMR en sous-sol, qui pourra être utilisé par les 16 appartements de l'ensemble immobilier.

A ce titre, chaque appartement participe aux charges de circulation du sous-sol véhicules.

Les charges de circulation seront réparties entre les propriétaires des lots desservis, conformément aux indications du tableau figurant ci-après à l'article 35 bis du présent règlement.

Les lots ne figurant pas dans ce tableau ne participeront pas.

### **ARTICLE 35 BIS**

<b>N° du lot</b>	<b>Etage</b>	<b>Nature du lot</b>	<b>QP de charges communes spéciales Circulation véhicule SS en 464èmes</b>
<b>1</b>	SS	GARAGE G9	16
<b>2</b>	SS	GARAGE G10	16
<b>3</b>	SS	GARAGE G11	16
<b>4</b>	SS	GARAGE G12	16
<b>5</b>	SS	GARAGE G13	16
<b>6</b>	SS	GARAGE G14	16
<b>7</b>	SS	GARAGE G15	16
<b>8</b>	SS	GARAGE G16	16
<b>9</b>	SS	PARKING P17	16
<b>10</b>	SS	GARAGE G18	16
<b>11</b>	SS	GARAGE G20	16
<b>12</b>	SS	GARAGE G21	16
<b>13</b>	SS	GARAGE G22	16
<b>14</b>	SS	GARAGE G23	16
<b>15</b>	SS	GARAGE G24	16
<b>16</b>	SS	GARAGE G25	16
<b>17</b>	SS	GARAGE G26	16
<b>18</b>	SS	GARAGE G27	16
<b>19</b>	SS	GARAGE G28	16
<b>20</b>	SS	GARAGE G29	16
<b>21</b>	SS	GARAGE G30	16
<b>22</b>	SS	GARAGE G31	16
<b>23</b>	SS	GARAGE G32	16
<b>24</b>	SS	GARAGE G33	16

25	SS	GARAGE G34	16
26	SS	GARAGE G35	16
27	SS	PARKING P36	16
28	SS	PARKING P37	16
45	RDC	APPARTEMENT A001	1
46	RDC	APPARTEMENT A002	1
47	RDC	APPARTEMENT A003	1
48	RDC	APPARTEMENT A004	1
49	R+1	APPARTEMENT A101	1
50	R+1	APPARTEMENT A102	1
51	R+1	APPARTEMENT A103	1
52	R+1	APPARTEMENT A104	1
53	R+1	APPARTEMENT A105	1
54	R+2	APPARTEMENT A201	1
55	R+2	APPARTEMENT A202	1
56	R+2	APPARTEMENT A203	1
57	R+2	APPARTEMENT A204	1
58	R+2	APPARTEMENT A205	1
59	R+3	APPARTEMENT A301	1
60	R+3	APPARTEMENT A302	1
<b>TOTAL</b>			<b>464</b>

## D- CHARGES DE VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE

### **ARTICLE 36**

Ces charges comprennent les frais d'entretien, de réparations, de réfection, de fonctionnement, et, s'il y a lieu, de remplacement des appareils et conduits relatifs à la ventilation mécanique.

#### Répartition

Les charges de VMC seront réparties entre les propriétaires des lots desservis, conformément aux indications du tableau figurant ci-après à l'article 36 bis du présent règlement.

Les lots ne figurant pas dans ce tableau ne participeront pas.

### **ARTICLE 36 BIS**

La répartition des charges de VMC est indiquée dans le tableau suivant :

N° du lot	Etage	Nature du lot	QP de charges communes spéciales de VMC en 10000èmes
29	SS	CAVE C1	38
30	SS	CAVE C2	34
31	SS	CAVE C3	34
32	SS	CAVE C4	35
33	SS	CAVE C5	35
34	SS	CAVE C6	35
35	SS	CAVE C7	35
36	SS	CAVE C8	34
37	SS	CAVE C9	39
38	SS	CAVE C10	34
39	SS	CAVE C11	34

40	SS	CAVE C12	34
41	SS	CAVE C13	34
42	SS	CAVE C14	33
43	SS	CAVE C15	33
44	SS	CAVE C16	33
45	RDC	APPARTEMENT A001	734
46	RDC	APPARTEMENT A002	554
47	RDC	APPARTEMENT A003	603
48	RDC	APPARTEMENT A004	504
49	R+1	APPARTEMENT A101	734
50	R+1	APPARTEMENT A102	554
51	R+1	APPARTEMENT A103	595
52	R+1	APPARTEMENT A104	548
53	R+1	APPARTEMENT A105	363
54	R+2	APPARTEMENT A201	734
55	R+2	APPARTEMENT A202	554
56	R+2	APPARTEMENT A203	596
57	R+2	APPARTEMENT A204	548
58	R+2	APPARTEMENT A205	362
59	R+3	APPARTEMENT A301	873
60	R+3	APPARTEMENT A302	590
<b>TOTAL</b>			<b>10.000</b>

### E- CHARGES DE POTAGER

#### **ARTICLE 37**

Les frais d'entretien des parties communes PCP 4, potager, définies ci-dessus à l'article 4ter.

#### Répartition

Les charges de potager seront réparties entre les propriétaires des appartements, conformément aux indications du tableau figurant ci-après à l'article 37 bis du présent règlement.

Les lots ne figurant pas dans ce tableau ne participeront pas.

#### **ARTICLE 37 BIS**

La répartition des charges de potager est indiquée dans le tableau suivant :

N° du lot	Etage	Nature du lot	QP de charges communes spéciales de potager en 10000èmes
45	RDC	APPARTEMENT A001	788
46	RDC	APPARTEMENT A002	596
47	RDC	APPARTEMENT A003	647
48	RDC	APPARTEMENT A004	542
49	R+1	APPARTEMENT A101	788
50	R+1	APPARTEMENT A102	596
51	R+1	APPARTEMENT A103	640
52	R+1	APPARTEMENT A104	590
53	R+1	APPARTEMENT A105	391

<b>54</b>	R+2	APPARTEMENT A201	789
<b>55</b>	R+2	APPARTEMENT A202	596
<b>56</b>	R+2	APPARTEMENT A203	641
<b>57</b>	R+2	APPARTEMENT A204	589
<b>58</b>	R+2	APPARTEMENT A205	389
<b>59</b>	R+3	APPARTEMENT A301	856
<b>60</b>	R+3	APPARTEMENT A302	562
<b>TOTAL</b>			<b>10.000</b>

## F – CHARGES DES ESPACES VERTS COMMUNS ET HAIES

### **ARTICLE 38**

L'entretien des espaces verts communs, y compris l'élagage des arbres, est à la charge de tous les copropriétaires ; il constitue une charge commune générale.

Les dépenses relatives à cet entretien seront réparties entre tous les lots de l'ensemble immobilier sur la base des tantièmes des charges communes générales, sauf décision contraire prise en assemblée générale.

L'entretien des jardins et haies à jouissance privative sera à la charge exclusive des propriétaires des lots bénéficiaires de la jouissance privative (renvoi à l'article 23 bis).

## G – AUTRES CHARGES COLLECTIVES

### **ARTICLE 39**

#### ELECTRICITE

Chaque logement est équipé d'un compteur électrique individuel.

Le bâtiment est équipé d'un compteur général. Les frais d'éclairage relevé sur compteur seront répartis ainsi qu'il est dit ci-dessus selon les quotes-parts des parties communes générales indiquées au tableau figurant à l'article 3 du présent règlement.

Les dépenses relatives à la réparation du matériel, des réseaux principaux, les frais de maintenance, ainsi que la consommation d'électricité des parties communes générales seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété des parties communes générales figurant à l'article 3.

#### ELECTRICITE DANS LES GARAGES

Les garages en sous-sol sont pré-gainés pour recevoir une prise de chargement des véhicules électriques.

Pour toute prise supplémentaire, l'installation sera faite par les propriétaires sur le fourreau en attente, à leurs frais.

Ces prises seront reliées en électricité depuis le compteur alimentant les parties communes.

Un sous-comptage sera prévu sur le compteur électrique des communs, de manière à permettre l'affectation par le Syndic de la consommation électrique des prises de chaque garage en charges de copropriété.

#### BOITES AUX LETTRES

Ces charges comprennent les frais d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des boites aux lettres.

Elles se répartissent par égales parts entre les appartements desservis.

#### VISIOPHONE

Ces charges comprennent les frais d'entretien, de réparations, de réfection, de fonctionnement, et, s'il y a lieu, de remplacement des portiers vidéo ou tout autre système qui lui serait substitué.

Elles se répartissent par égales parts entre les appartements.

#### ANTENNE COLLECTIVE

Ces charges comprennent les frais d'entretien, de réparations, de réfection, de fonctionnement, et, s'il y a lieu, de remplacement de l'antenne collective ou tout autre système qui lui serait substitué.

Elles se répartissent par égales parts entre les appartements.

### H – CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - EAU FROIDE

#### **CHAUFFAGE - EAU CHAUDE**

Chaque appartement dispose d'une chaudière individuelle au gaz, assurant le chauffage et la production d'eau chaude.

Il n'y a lieu à aucune répartition spéciale au titre de ce poste.

#### **EAU FROIDE**

Chaque appartement est équipé d'un compteur individuel d'eau froide.

Les frais liés à la distribution d'eau froide, à l'entretien et à la réparation de tous les équipements nécessaires à la distribution d'eau, ainsi que la différence de consommation relevée entre le compteur général d'eau froide et la somme des sous-compteurs individuels seront répartis entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes générales.

### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 40**

**Balcons - Terrasses** - Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sols et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes.

**Cloisons mitoyennes** - Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privés, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales ainsi qu'elles sont définies ci-dessus.

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

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES**

### **ARTICLE 41**

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le montant du fonds de roulement ne pourra excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions selon les modalités suivantes :

- 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 de l'immeuble ;
- 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 décidées.

Le notaire soussigné rappelle que la constitution d'un fonds de travaux est obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux, sauf dans l'un de ces cas :

- le diagnostic technique global de l'immeuble prévu à l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix années qui suivent sa réalisation ;
- le syndicat des copropriétaires d'une copropriété de moins de dix lots a décidé à l'unanimité de ne pas en constituer.

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de

travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

#### **ARTICLE 42**

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic aux copropriétaires défaillants.

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

#### **ARTICLE 43**

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. 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. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

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 trente jours.

Enfin, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires bénéficiera sur le lot vendu du privilège immobilier spécial dans les conditions prévues à l'article 19-1 de ladite loi.

Précision étant ici faite que :

- les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ;

- le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires, sauf décision contraire du juge.

#### **ARTICLE 44**

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

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 45**

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

### **TITRE III - MUTATION DE PROPRIETE - CONSTITUTION DE DROITS REELS**

#### **CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT**

Le présent règlement de copropriété et les actes qui le modifieront seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires. Il en sera de même pour les modifications non publiées, s'il est constaté que lesdits ayants cause en ont eu préalablement connaissance et qu'ils ont adhéré aux obligations en résultant.

#### **CHAPITRE II - MUTATION DE PROPRIETE**

##### **I - CONTRIBUTION AUX CHARGES**

## **ARTICLE 46**

**Mutation entre vifs** - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

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

- 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.

- 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 précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En cas de mutation entre vifs, à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété, ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

## **ARTICLE 47**

**Mutation par décès** - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire 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

### **ARTICLE 48**

**Information des parties** - En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté comportant trois parties :

**1°/** la première partie indique les sommes restant dues au syndicat par le copropriétaire cédant au titre :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- des sommes qui correspondent au paiement par annuités de la quote-part des travaux.
- des avances exigibles.

**2°/** la deuxième partie indique les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur envers le copropriétaire cédant au titre :

- des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

**3°/** la troisième partie indique les sommes devant incomber au nouveau copropriétaire au titre :

- de la reconstitution des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- 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 lorsqu'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 du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic doit adresser l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique global de l'immeuble.

## **ARTICLE 49**

**Droit d'opposition au paiement du prix** - 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 syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, à la diligence du Notaire. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndicat peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire. 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'immeuble. Le syndic précisera l'origine de la créance (charges courantes impayées, demande de provision, dette au titre des travaux etc.) et indiquera si - et à quel titre - elle est privilégiée, en précisant à quelle date elle a pris naissance.

Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix sera inopposable 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.

## **ARTICLE 50**

**Notification des mutations - Election de domicile** - 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 48 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 51**

Tout transfert de propriété, toute constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, doit être notifié sans délai au syndic, soit par les parties soit par le notaire qui a établi

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 intéressée, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun.

En toute hypothèse, le nouveau titulaire de droit est tenu de faire une élection de domicile dans la notification de la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

### **CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT**

#### **ARTICLE 52**

**Indivision** - 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.

#### **ARTICLE 53**

**Usufruit** - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nuspropriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes 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 nuspropriétaire sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **ARTICLE 54**

**Notifications** - Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 52 ci-dessus.

### **CHAPITRE IV – INFORMATION DES CREANCIERS**

#### **ARTICLE 55**

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 111 et 112 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 112, et

qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 122 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

## **CHAPITRE V - LOCATIONS**

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement 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 ce qui précède par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le locataire. A l'exception des locations de courte durée (moins d'un mois).

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait et de la faute du locataire ou sous-locataire. 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.

Ces dispositions sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

## **CHAPITRE VI - MODIFICATION DES LOTS**

### **ARTICLE 56**

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue pour les décisions ordinaires tel qu'il est indiqué ci-après.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

### **ARTICLE 57**

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

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

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

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

### **ARTICLE 58**

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 copie authentique 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 en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

### **ARTICLE 59**

La requérant ou toute personne qu'elle se substituera se réserve le droit de modifier la répartition, la distribution des locaux d'habitation, la répartition et la distribution des garages, ainsi que les droits et charges y attachés, suivant les demandes qui lui seraient faites par la clientèle, et de réunir ou subdiviser les lots prévus au présent règlement de copropriété et non encore vendus par lui, avant ou après achèvement, le tout sans avoir à demander l'autorisation des propriétaires des autres lots ou du syndic de l'immeuble.

En conséquence, le requérant:

- N'aura aucune autorisation à demander aux copropriétaires ou au syndic pour établir, en ce qui concerne les lots ainsi modifiés, les nouvelles quotes-parts dans les parties communes et dans les répartitions des charges de toute nature, le total devant rester inchangé pour les lots considérés.

- Pourra sans le concours des copropriétaires ou du syndic, apporter au règlement de copropriété tous changements rendus nécessaires par suite desdites modifications, en ce qui concerne notamment la désignation de l'immeuble et l'état descriptif de division par lots prévu par la publicité foncière, et le ou les représentants de cette société auront qualité à eux seuls, pour signer tous actes et pièces et accomplir toutes formalités.

- Il est bien entendu que les modifications ainsi apportées par la société constructeur ne devront porter aucune atteinte aux droits de propriété des autres propriétaires, ni modifier leurs quotes-parts de contribution aux charges communes.

- Les frais des actes modificatifs du règlement de copropriété, de publicité foncière, ainsi que des copies à délivrer aux copropriétaires par suite desdites

modifications, seront à la charge de la société constructeur ou des seuls copropriétaires intéressés selon qu'elle avisera».

Mandat sera donné en ce sens par les acquéreurs aux termes de leurs actes d'acquisition.

## **TITRE IV - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE I - SYNDICAT**

#### **ARTICLE 60**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit, groupés dans ce syndicat.

Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

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

Le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires, il peut notamment agir conjointement ou non avec plusieurs de ces derniers en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Le syndicat peut acquérir ou aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, le tout en application du présent règlement de copropriété, et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 du décret du 17 mars 1967, pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues aux textes visés à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

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

### **CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES**

#### **I - EPOQUE DES REUNIONS**

### **ARTICLE 61**

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera être livré à des copropriétaires différents.

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 62**

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

### **ARTICLE 63**

**Initiative des convocations** - L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

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 provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret sus-énoncé.

Conformément à cet article 50, le président du Tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habilité 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.

### **ARTICLE 64**

**Délai de convocation** - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande 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 leur destinataire 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. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

## **ARTICLE 65**

**Destinataires des convocations** - 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 de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

## **ARTICLE 66**

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. Il doit immédiatement informer le syndic de toutes modifications 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 67**

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 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 ci-après.

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

## **ARTICLE 68**

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

Le délai de convocation prévu à l'article 64 peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 69 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 77 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.

## **ARTICLE 69**

**Contenu des convocations** - 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.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les convocations indiquent le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges. Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires. Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, les jours et heures de consultation des pièces, doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

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

#### **I. – Pour la validité de la décision :**

**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 ;

**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 de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;

**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 entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ainsi que les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ;

**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 (loi du 10 juillet 1965) 14-1 (2e et 3e alinéa) ; 14-2 (2e alinéa) ; 18 (7e alinéa) ; 24 (alinéas 2 et 3) ; 25, décisions

prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; 26 ; 30 (alinéas 1, 2 et 3), améliorations, répartition et charges des travaux ; 35, surélévation ; 37 (alinéas 3 et 4) ; 39, reconstruction.

**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 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 ;

**10°/** Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du Tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

**11°/** Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

**12°/** Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;

**13°/** La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.

## II.- Pour l'information des copropriétaires :

**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 ;

**4°/** Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

**5°/** En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

**6°/** L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

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

**Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci,** le syndic tient les pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 et classées par catégories, à la disposition

des copropriétaires durant au moins un jour ouvré. Ces pièces justificatives sont soit des documents originaux soit des copies et les copropriétaires pourront en obtenir une copie à leurs frais. Lors de la consultation de ces pièces, les copropriétaires ont la possibilité de se faire assister par un membre du conseil syndical.

### **ARTICLE 70**

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.

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

## III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

### **ARTICLE 71**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents 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 72**

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets et qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée, elle peut être tenue sous forme électronique. Elle indique les noms et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

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.

### **ARTICLE 73**

**Représentation des copropriétaires** - Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat, 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 74**

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues ci-dessus auront été régulièrement effectuées.

### **ARTICLE 75**

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

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, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

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

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 76**

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 qui n'incombe qu'à certains copropriétaires, seuls participent aux votes 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 - MAJORITE REQUISE POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

### **ARTICLE 77**

**Décisions ordinaires** - Sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les 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 commun et plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

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

### **ARTICLE 78**

**Décisions exigeant la majorité absolue** - 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, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile.

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

**c)** La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

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

**e)** La modification de la répartition des charges visées ci-dessus, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

**f)** A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 77 ci-dessus, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet

de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent alinéa.

**g)** La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

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

**i)** L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

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

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

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

**m)** L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

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

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

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut alors adopter la résolution à la majorité simple de l'article 77, sauf pour les décisions mentionnées aux n et o.

## **ARTICLE 79**

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

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 78 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 modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

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

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

### **ARTICLE 80**

**Décisions requérant l'unanimité** - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Toutefois, elle décide à la double majorité qualifiée prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les aliénations des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi numéro 96-924 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

### **ARTICLE 81**

Sous réserve du cas prévu à l'article 69 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi 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 82**

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 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 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.

Le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises par l'assemblée générale susceptibles d'avoir des conséquences sur leur conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants. Cette information est réalisée :

- dans un délai de trois mois après la tenue de ladite assemblée ;
- par un document affiché pendant un mois à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un ou, à défaut, déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers.

## **CHAPITRE III - SYNDIC**

### I - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

#### **ARTICLE 83**

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale.

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

#### **ARTICLE 84**

L'assemblée générale fixera, sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic sa date de prise d'effet 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.

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

Jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par :

**BOICHARD IMMOBILIER**  
**4 passage Gruffaz**  
**74000 ANNECY.**

#### **ARTICLE 85**

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

#### **ARTICLE 86**

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation,

le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

## II - ATTRIBUTIONS

### **ARTICLE 87**

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 l'immeuble, 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 de l'immeuble 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 88**

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; 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 des 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 de l'immeuble et des réfections 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 de l'immeuble 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 suivant ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, 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.

### **ARTICLE 89**

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

### **ARTICLE 90**

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il est prévu ci-après.

### **ARTICLE 91**

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 de l'immeuble.

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 de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

### **ARTICLE 92**

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 visés à l'article 51 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 93**

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que toutes conventions, pièces, correspondance, plans, registre, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et des pièces

annexes, les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant le diagnostic technique.

Il délivrera des copies ou extraits qu'il certifiera conformes de ces procès-verbaux, ces copies ou extraits devront également comporter les annexes.

Le syndic établira et tiendra à jour le carnet d'entretien de l'immeuble en application des dispositions de l'article 18 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

#### **ARTICLE 94**

**Gestion comptable et financière du syndicat** - Le syndic tiendra la gestion comptable et financière 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 de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndicat, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Si, à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25% des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, la procédure résultant des articles 29-1A et 29-1B de la même loi, devra être mise en place par le syndic.

Il préparera le budget prévisionnel, en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, à soumettre à l'assemblée générale.

Pour l'exécution dudit budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision de l'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Il tiendra pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

**Compte bancaire du syndicat** - Le syndic est chargé d'ouvrir dans l'établissement bancaire de son choix, un compte séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble 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.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte.

Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. L'assemblée générale déterminera dans le contrat avec le syndic, à la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les modalités d'emploi des fonds du syndicat et des intérêts produits.

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.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations.

Une copie des relevés périodiques du compte, sera mise à disposition du conseil syndical, par le syndic.

De plus, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision de l'assemblée est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic est également chargé d'ouvrir, dans l'établissement bancaire de son choix ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au premier alinéa du présent article, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au premier alinéa du présent article sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de 3 mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Une copie des relevés périodiques du compte, sera mise à disposition du conseil syndical, par le syndic.

## **ARTICLE 95**

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis à la loi numéro 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 ouverts au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une certaine somme pour le règlement des dépenses ; dont le montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

## **ARTICLE 96**

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou

alliés jusqu'au troisième degré inclus, 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 détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

## B) POUVOIRS D'EXÉCUTION ET DE REPRÉSENTATION

### **ARTICLE 97**

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 tous copropriétaires 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 et 58 du décret du 17 mars 1967.

### **ARTICLE 98**

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 à l'immeuble.

Toutefois le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, 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.

### **ARTICLE 99**

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou l'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.

Le syndic professionnel pourra représenter les copropriétaires bénéficiaires de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes.

### **ARTICLE 100**

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 78 a) ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

## **CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL**

### I - CONSTITUTION

#### **ARTICLE 101**

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est constitué un conseil syndical dont le nombre de membres sera déterminé lors de la première assemblée générale.

Les membres seront choisis parmi les copropriétaires les accédants ou acquéreurs à terme visés dans 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 102**

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés 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 103**

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 rendus les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

#### **ARTICLE 104**

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

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un

quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

### **ARTICLE 105**

Les avis ou rapports 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.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copie de ces procès-verbaux sont délivrés 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.

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.

## II - MISSION

### **ARTICLE 106**

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. A la même majorité, elle arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

### **ARTICLE 107**

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 délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées à l'article 78 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, correspondance, registre se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

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

## **CHAPITRE V - ASSURANCES**

### **ASSURANCE « DOMMAGES-OUVRAGE »**

#### **ARTICLE 108**

Conformément aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police « DOMMAGES-OUVRAGE » sera souscrite par le maître d'ouvrage. Une copie de la police sera remise au Syndic.

Cette police bénéficiera aux propriétaires successifs de l'immeuble et assurera la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale, et ce, dans les termes, conditions et limites prévues dans leurs conditions de souscription.

#### **ARTICLE 109**

La copropriété est tenue de poursuivre et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

La copropriété, par décision prise en Assemblée Générale, à la majorité simple, pourra, en supportant la charge de la prime correspondante, demander à l'Assureur une reconstitution du plafond de la garantie, diminué par un ou plusieurs sinistres.

### **POLICES DITES « MULTIRISQUES »**

#### ASSURANCE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (OU MULTIRISQUES COPROPRIÉTÉ)

#### **ARTICLE 110**

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour le groupe d'immeubles (parties privatives et parties communes), contre :

L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes seulement) ; étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces

copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci-avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

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

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

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

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

#### ASSURANCE INDIVIDUELLE À CHACUN DES COPROPRIÉTAIRES (OU MULTIRISQUES OCCUPANTS / MULTIRISQUES COPROPRIÉTAIRES)

### **ARTICLE 111**

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

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

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

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

#### AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

### **ARTICLE 112**

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

### **ARTICLE 113**

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

Le vendeur sera donc tenu d'assurer le groupe d'immeubles à compter de la réception du gros œuvre, contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

## **CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS**

### **I - AMELIORATIONS - SURELEVATION - ADDITIONS**

#### **AMÉLIORATIONS**

### **ARTICLE 114**

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de 'tous les membres' du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix et sur seconde convocation à la majorité des 'membres présents ou représentés' représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité ;

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 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 commun transformés ou créés.

### **ARTICLE 115**

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit des articles 77 et 78 ci-dessus.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation 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 s'agit.

#### **ARTICLE 116**

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 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'équipement transformés ou créés.

#### **ARTICLE 117**

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 prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparations.

#### **ARTICLE 118**

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 l'article 25b tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, 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.'*

### **SURÉLEVATION - ADDITIONS**

#### **ARTICLE 119**

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 la majorité prévue à l'article 26 du décret du 10 juillet 1965.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, il conviendra d'obtenir également la confirmation de la décision d'aliéner le droit de surélever, par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, d'obtenir la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus.

## **ARTICLE 120**

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 121**

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 115 du présent règlement.

## **ARTICLE 122**

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera 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 de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

## **ARTICLE 123**

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

## **ARTICLE 124**

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 44 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 125**

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 114 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 114.

## **ARTICLE 126**

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

a) en cas de destruction totale, l'immeuble 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 l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

## TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

### I - LITIGES

#### **ARTICLE 127**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi numéro 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 les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 114 du présent règlement.

### II - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### **ARTICLE 128**

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 129**

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.

## III - MESURES CONCERNANT LES SYNDICATS EN DIFFICULTE

### **ARTICLE 130**

#### Mandataire ad hoc

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, ou 15% pour les copropriétés de plus de deux cents lots, un mandataire ad hoc peut être nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la demande du syndic, ou en l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, à la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;
- d'un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;
- du représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;
- du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Le juge détermine la mission et la rémunération du mandataire ad hoc. Le mandataire ad hoc adresse au juge un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.

#### Administrateur provisoire

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble si :

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

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

A la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du Syndicat,
- du Syndic,
- du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble,
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat,
- du représentant de l'Etat dans le département,
- du procureur de la République,
- du mandataire ad hoc.

Le président du Tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin, à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

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

- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation du Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- aux actions en résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, ou de chaleur, pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction prise pour une durée de six mois au plus, renouvelable une seule fois, a pour effet :

- d'arrêter toutes voix d'exécution à l'encontre du Syndicat,
- de suspendre les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

## IV – ELECTION DE DOMICILE

### **ARTICLE 131**

Pour permettre toutes notifications aux convocations chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

### **ARTICLE 132**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

## V – FORMALITES

### **ARTICLE 133**

#### PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera soumis par les soins du notaire à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière et de l'enregistrement compétent conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée 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.

#### POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

#### ENREGISTREMENT

Le présent acte est soumis au droit fixe de 125 euros conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts.

#### IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'en vertu des articles L.711-4 et R.711-11 du Code de la construction et de l'habitation, il est tenu de procéder aux formalités d'immatriculation des immeubles mis en copropriété auprès du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires et d'indiquer l'identification du syndic provisoire.

En l'absence de confirmation du syndic provisoire dans ses fonctions, ce dernier devra transmettre au teneur du registre les données d'identification du

représentant légal qui lui succèdera dans le délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Un numéro d'immatriculation sera ainsi attribué au syndicat des copropriétaires du bien objet des présentes.

### INFORMATION – REGISTRE NATIONAL D'IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

Le notaire soussigné rappelle que les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer auprès du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires les données mentionnées à l'article L.711-2 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

- le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que le nom du syndic ;
- le fait que le syndicat soit en difficulté financière et soumis à un plan de sauvegarde ou à une procédure d'administration provisoire ;
- le fait que l'immeuble soit insalubre, menace de ruine ou présente une menace pour la santé ou la sécurité des occupants ;
- la présence de plomb ou d'amiante ;
- les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat à l'issue de chaque exercice comptable, dans un délai de deux mois à compter de l'assemblée qui approuve les comptes ;
- les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L.731-1 dudit code, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux, au teneur du registre, qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L.711-1 dudit code.

Devront être signalés au teneur de registre :

- la cessation des fonctions du syndic ou de l'administrateur provisoire, et l'indication de son remplaçant ;
- le renouvellement du mandat du syndic ou la prolongation de la mission de l'administrateur provisoire.

Le tout dans les modalités prévues aux articles R.711-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

### **ANNEXES**

Demeureront annexées au présent acte les pièces suivantes :

1. Nomination Grégory MONOD,
2. Plans schématiques dressés par le géomètre,  
Plans marché
3. Plan masse,
4. Plan sous-sol,

5. Plan rez-de-chaussée,
6. Plan R+1,
7. Plan R+2,
8. Plan R+3,
9. Plan combles,
10. Plan élévations + coupe CC,
11. Plans de coupe AA, BB et DD,
12. Plans des détails,
13. Plans de vente des appartements A001 à A004 délimitant les jardins privés,
14. Plan des servitudes annexé à l'acte du 3 mars 1978,
15. Plan de servitude annexé à l'acte du 28 novembre 1983,
16. Plan de servitude annexé à l'acte du 5 juin 1989,
17. La note de synthèse sur le calcul des tantièmes de parties et charges communes,
18. Les tableaux récapitulatifs des tantièmes de parties et charges communes,

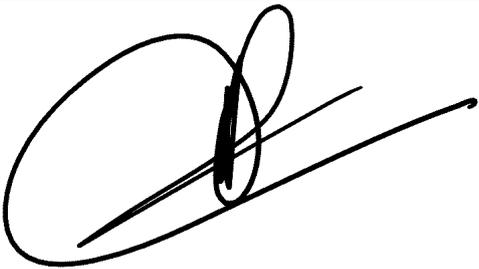
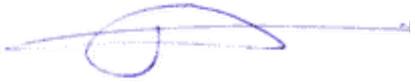
La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE**

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M Grégory MONOD a signé A l'Office Le 7 novembre 2018</p>	
<p>et le notaire Maître GIRARD Pierre-André a signé A l'Office L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT LE SEPT NOVEMBRE</p>	

**SOGIMM MAURICE MONOD CONSTRUCTEUR**  
**Société par Actions Simplifiée au capital de 3.030.250 €**  
**Siège Social : 59, avenue de Genève – 74000 ANNECY**  
**RCS ANNECY 334 089 463**

**ACTE SOUS SEING PRIVE**

Monsieur Maurice MONOD, propriétaire de	3 actions
Madame Janine MONOD propriétaire de	2 actions
Madame Géraldine MONOD propriétaire de	3.960 actions
ATELIER INVESTISSEMENT propriétaire de	17.286 actions
Monsieur Grégory MONOD propriétaire de	3.960 actions
GM INVESTISSEMENT propriétaire de	17.289 actions

Associés de la société par actions simplifiée **SOGIMM MAURICE MONOD CONSTRUCTEUR**, société par actions simplifiée au capital 3.030.250 Euros, divisé en 42.500 actions et possédant ensemble la totalité des actions composant le capital social.

*Consultés par Monsieur Maurice MONOD, Président, conformément à l'article 24 des statuts de la société, sur les points suivants :*

- Démission du Président,
- Désignation d'un nouveau Président,
- Fixation de la rémunération du Président.

Ont pris la décision suivante :

**DECISION UNIQUE**

La collectivité des associés, après avoir constaté la démission de la société GM INVESTISSEMENT de ses fonctions de Président, avec effet du 21 décembre 2012, décide de désigner en qualité de Président, avec effet du 21 décembre 2012 et pour une durée illimitée :

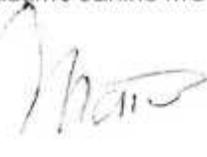
- **Monsieur Grégory MONOD**  
 Né le 30 septembre 1976 à ANNECY (74)  
 Demeurant Chez Métral - 74270 CHILLY  
 De nationalité française

La collectivité des associés décide de fixer la rémunération mensuelle brute de Monsieur Grégory MONOD, au titre de ses fonctions de Président, à la somme de 2.500 euros, à compter du 21 décembre 2012.

***Cette décision est adoptée à l'unanimité.***

*Monsieur Grégory MONOD, accepte les fonctions qui sont confiées et déclare n'être soumis à aucune interdiction ou incompatibilité qui l'empêcherait d'exercer ce mandat.*

Fait le 20 décembre 2012

Monsieur Maurice MONOD 	Madame Géraldine MONOD 	SARL ATELIER INVESTISSEMENT Madame Géraldine MONOD 
Madame Janine MONOD 	Monsieur Grégory MONOD 	SARL GM INVESTISSEMENT Monsieur Grégory MONOD 



**V&K Gaillard**  
Géomètres Experts

**SARL V&K GAILLARD - Géomètres Experts**  
Vincent & Karen **GAILLARD** - Ingénieurs ESGT  
Successieurs de Jacky **MAITRE**  
1789, route d'Anney - Sous Vernod - 74330 POISY  
Tel : 04.50.46.21.21 - Email : vk.gaillard@geometre-expert.fr  
N° Inscription : 20068200019

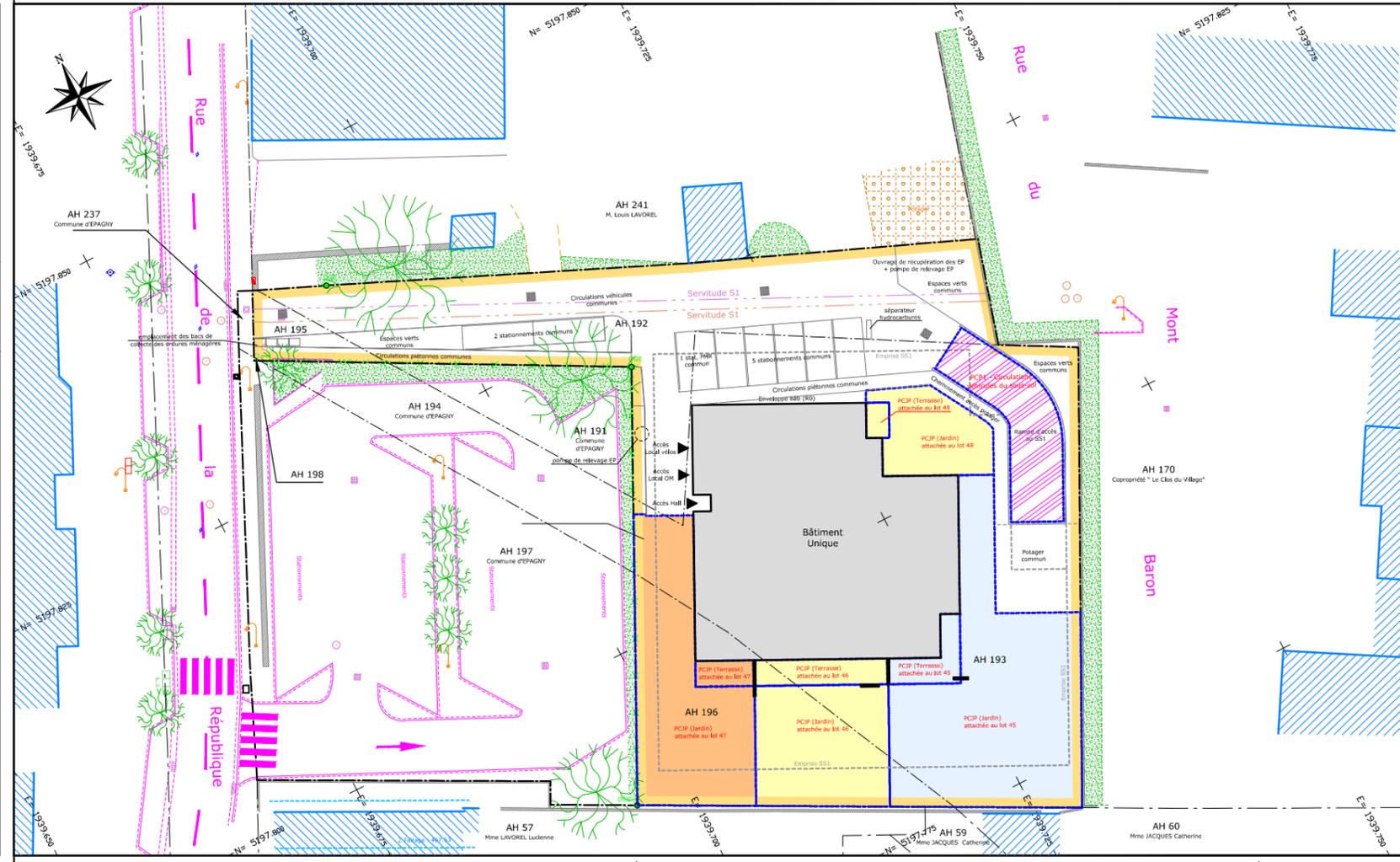
Département de la Haute-Savoie  
Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

## Copropropriété Villa Indigo Plan Masse

Dossier n° : 2017-033.02 Dressé le : 05.07.2018 Dessin : ML/LM, Vérification : VG, Fichier : 03-17033.03 Masse.dwg Map : MEP	Modification N° 1 Date : 16.07.2018 Nature : Dossier définitif	Modification N° 2 Date : 05.11.2018 Nature : Cuve rétention déplacée	Modification N° Date Nature
---	--	--	-----------------------------------

Orthophotoplan (www.geoportail.fr)  
Sans Echelle





**Plan du Terrain - Lever régulier**  
Echelle : 1/250  
Cadastré : Section AH  
Parcelle n° : 192-193-195-196-198  
Lieu dit : "Le Village"  
Zone PLU : Ua

Lever effectué le 20 avril 2017  
Intégration des fichiers 02038

**Légende Topographique**

Mur	Poteau et ligne téléphonique
Mur bahut	Poteau et ligne électrique
Closure	Lampadaire
Réseau gouttière	Rigot et conduite (égout ou pluviale)
Bordure	Avaloir et conduite d'eau pluviale
Limite de culture	Bouche à jet et conduite d'eau potable
	Borne d'accès
Hale ou rangée d'arbres (Ave)	Courbes de niveau (équidistance 1m)
Arbres (résineux-feuillus) Bosquet	(A titre indicatif sur terrain plat)
Zone marquée	S=448.00
Zone boisée	F=458.05
Talus	Altitude de bornes
	Altitude de bornes
	Altitude de bornes

**Légende Foncier**

Limite de propriété présumée apparente en attente de confirmation par bornage

Application du Plan Cadastre  
Les limites cadastrales et superficielles ne seront réelles et opposables aux tiers qu'après bornage contradictoire entre les parties.

A 201	Bad : Bornes Anciennes Disparues
+	Marques peinture
+	Marques existantes DGE, Rep borne pierre, mp marque peinte
+	Spit existant - Piquet
+	Bornes nouvelles
+	Point théorique borné - non matérialisé

**Assiette de la copropriété Villa Indigo**

Parcelle AH 192 - Contenance cadastrale : 1 a 80  
Parcelle AH 193 - Contenance cadastrale : 11 a 47  
Parcelle AH 195 - Contenance cadastrale : 0 a 35  
Parcelle AH 196 - Contenance cadastrale : 2 a 71  
Parcelle AH 198 - Contenance cadastrale : 0 a 01  
Contenance cadastrale Totale : 19 a 34  
Superficie réelle AVANT BORNAGE : 1924 m² (à confirmer par un bornage)

**Documents utilisés**

17 Plan de bornage proposés BURDET / LAVOREL / SCI LE CLOS DU VILLAGE - mai 1989 - réf 89-106 - M. MAITRE Jacky, Géomètre-Expert.  
21 Plan d'échange BURDET / Commune d'EPAGNY - 11.06.2002 / 10.05.2004 - réf 02-038 - M. MAITRE Jacky, Géomètre-Expert.

Du fait de l'imprécision des mesures de l'époque, des écarts de quelques centimètres peuvent exister entre nos cotations et celles des anciens plans.

**Légende Copropriété**

<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Partie privative et numéro de lot
<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Partie privative et numéro de lot
<span style="border: 1px solid grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Partie commune
<span style="border: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Partie Commune à Jouissance Privative (PCJP)
<span style="border: 1px dashed orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Partie Commune Participe (PCP)

Fond de plan :  
- provenant du plan de niveau PRO Ind I du 13/04/2018 (LIMArchThèmes - architectes)  
- complété par V&K Gaillard quant à la numérotation des lots

**Servitudes existantes (sous réserve des actes passés)**

Servitude S1 de passage réseaux (eaux pluviales et eaux usées) grevant les parcelles AH 192-195 au profit de la parcelle AH 170 (taqueur non précisée)

Le recensement des réseaux a été réalisé d'après les éléments fournis par les différents concessionnaires et visuellement par V&K Gaillard. La position des réseaux indiquée sur le plan est approximative et ne peut dispenser de reprendre contact avec les différents exploitants avant le début des travaux.

Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

### Copropriété VILLA INDIGO Plan des lots

Bâtiment Unique  
Niveau : SS1

Echelle : 1/150 - Le 05 novembre 2018  
Dossier : 17033.02



SARL V&K GAILLARD - Géomètres Experts  
Vincent & Karen GAILLARD - Ingénieurs ESGT  
Successeurs de Jacky MAITRE  
Le Centaurée - 474 route du collège - 74330 POISY  
Tel : 04.50.46.21.21 - Email : vk.gaillard@geometre-expert.fr  
N° Inscription : 2006B200019

#### Légende

- Lot x Partie privative et n° de lot
- Lot y Partie privative et n° de lot
- Partie commune
- PCJP Partie Commune à Jouissance Privative (PCJP)
- PCP Partie Commune Particulière (PCP)

Fond de plan :  
-provenant du plan de niveau PRO Ind I du 13/04/2018 (UrbArchIThèmes - architecte)  
-complété par V&KGaillard quant à la numérotation des lots



Assiette Copropriété

Assiette Copropriété



Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

### Copropriété VILLA INDIGO Plan des lots

**Bâtiment Unique**  
**Niveau : R0**

**Echelle : 1/150 - Le 05 novembre 2018**  
**Dossier : 17033.02**



**SARL V&K GAILLARD - Géomètres Experts**  
Vincent & Karen **GAILLARD** - Ingénieurs ESGT  
Successors de Jacky **MAITRE**  
Le Centaurée - 474 route du collège - **74330 POISY**  
Tel : 04.50.46.21.21 - Email : vk.gaillard@geometre-expert.fr  
N° Inscription : 2006B200019

**Légende**

- Lot x Partie privative et n° de lot
- Lot y Partie privative et n° de lot
- Partie commune
- PCJP Partie Commune à Jouissance Privative (PCJP)
- PCP Partie Commune Particulière (PCP)

Fond de plan :  
-provenant du plan de niveau PRO Ind I du 13/04/2018 (UrbArchIThèmes - architecte)  
-complété par V&KGaillard quant à la numérotation des lots



Assiette Copropriété

Assiette Copropriété



Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

### Copropriété VILLA INDIGO Plan des lots

**Bâtiment Unique**  
**Niveau : R1**

**Echelle : 1/150 - Le 5 juillet 2018**  
**Dossier : 17033.02**



**SARL V&K GAILLARD - Géomètres Experts**  
Vincent & Karen **GAILLARD** - Ingénieurs ESGT  
Successeurs de Jacky **MAITRE**  
Le Centaurée - 474 route du collège - **74330 POISY**  
Tel : 04.50.46.21.21 - Email : vk.gaillard@geometre-expert.fr  
N° Inscription : 2006B200019

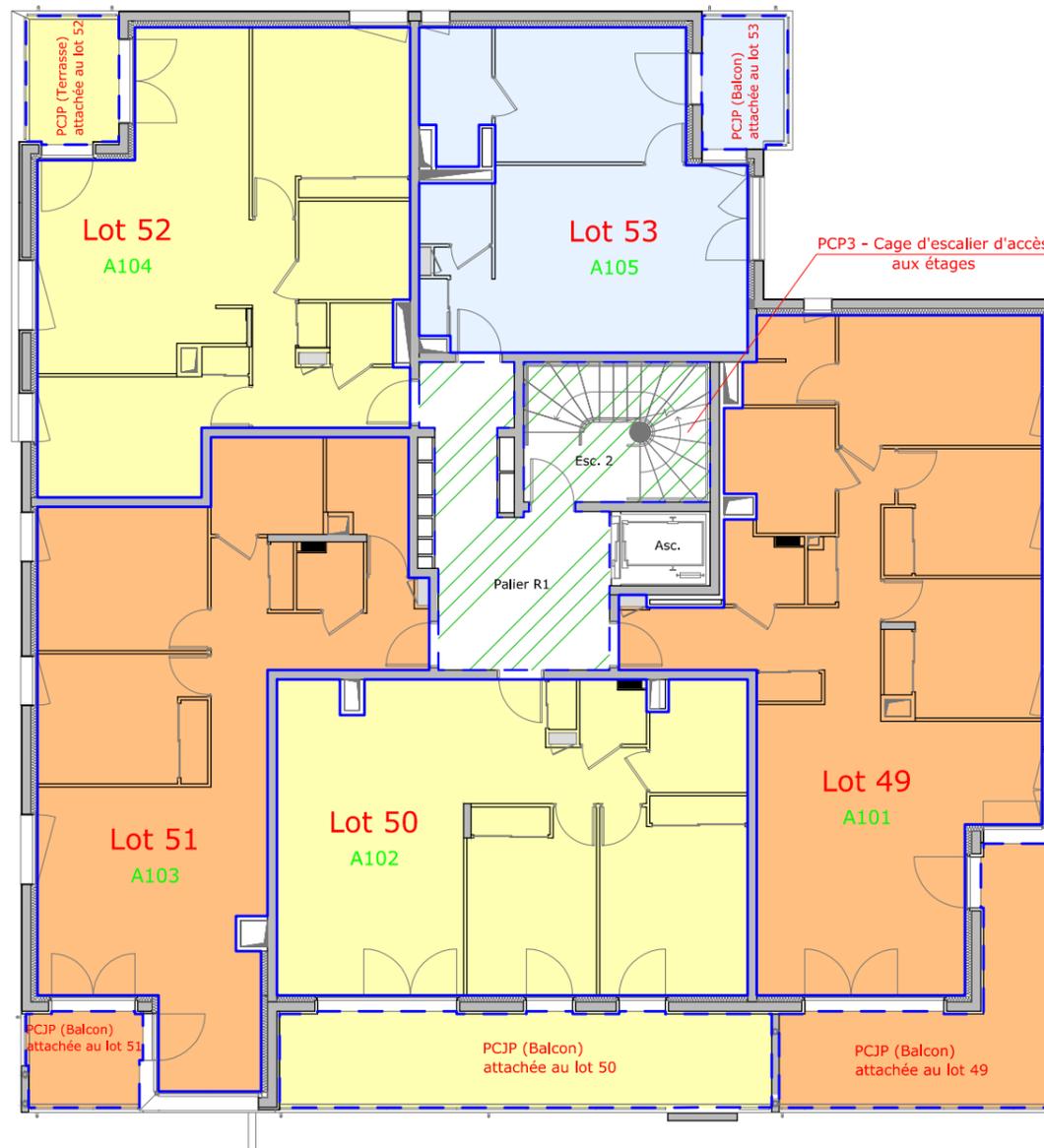
#### Légende

- Lot x    Partie privative et n° de lot
- Lot y    Partie privative et n° de lot
- Partie commune
- PCJP    Partie Commune à Jouissance Privative (PCJP)
- PCP    Partie Commune Particulière (PCP)

Fond de plan :  
-provenant du plan de niveau PRO Ind I du 13/04/2018 (UrbArchIThèmes - architecte)  
-complété par V&KGaillard quant à la numérotation des lots



Assiette Copropriété



Assiette Copropriété

Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

### Copropriété VILLA INDIGO Plan des lots

**Bâtiment Unique**  
**Niveau : R2**

**Echelle : 1/150 - Le 5 juillet 2018**  
**Dossier : 17033.02**



**SARL V&K GAILLARD - Géomètres Experts**  
Vincent & Karen **GAILLARD** - Ingénieurs ESGT  
Successieurs de Jacky **MAITRE**  
Le Centaurée - 474 route du collège - 74330 POISY  
Tel : 04.50.46.21.21 - Email : vk.gaillard@geometre-expert.fr  
N° Inscription : 2006B200019

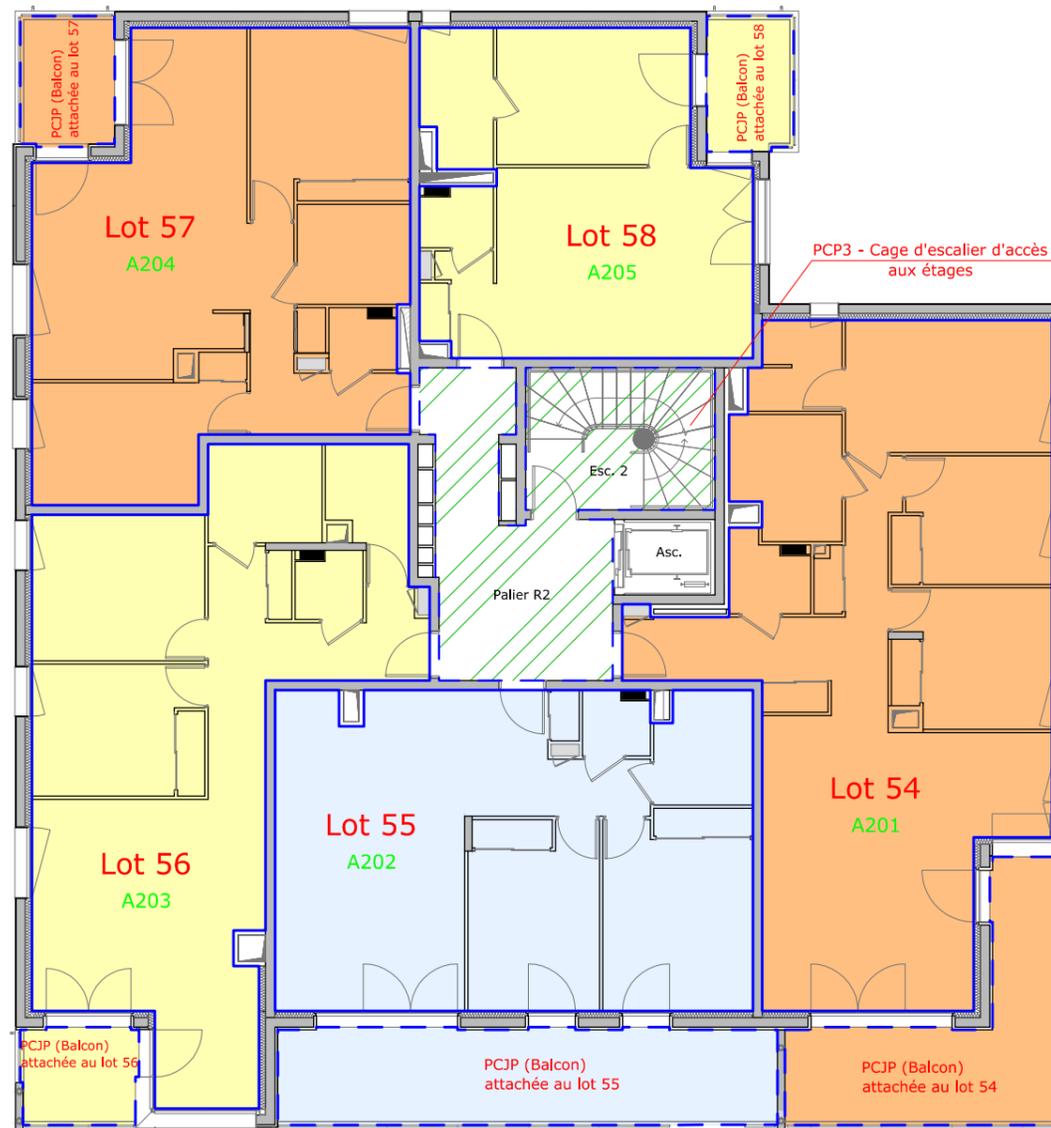
**Légende**

- Lot x    Partie privative et n° de lot
- Lot y    Partie privative et n° de lot
- Partie commune
- PCJP    Partie Commune à Jouissance Privative (PCJP)
- PCP    Partie Commune Particulière (PCP)

Fond de plan :  
-provenant du plan de niveau PRO Ind I du 13/04/2018 (UrbArchiThèmes - architecte)  
-complété par V&KGaillard quant à la numérotation des lots



Assiette Copropriété



Assiette Copropriété

Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

### Copropriété VILLA INDIGO Plan des lots

**Bâtiment Unique**  
**Niveau : R3**

**Echelle : 1/150 - Le 5 juillet 2018**  
**Dossier : 17033.02**



**SARL V&K GAILLARD - Géomètres Experts**  
Vincent & Karen **GAILLARD** - Ingénieurs ESGT  
Successeurs de Jacky **MAITRE**  
Le Centaurée - 474 route du collège - 74330 POISY  
Tel : 04.50.46.21.21 - Email : vk.gaillard@geometre-expert.fr  
N° Inscription : 2006B200019

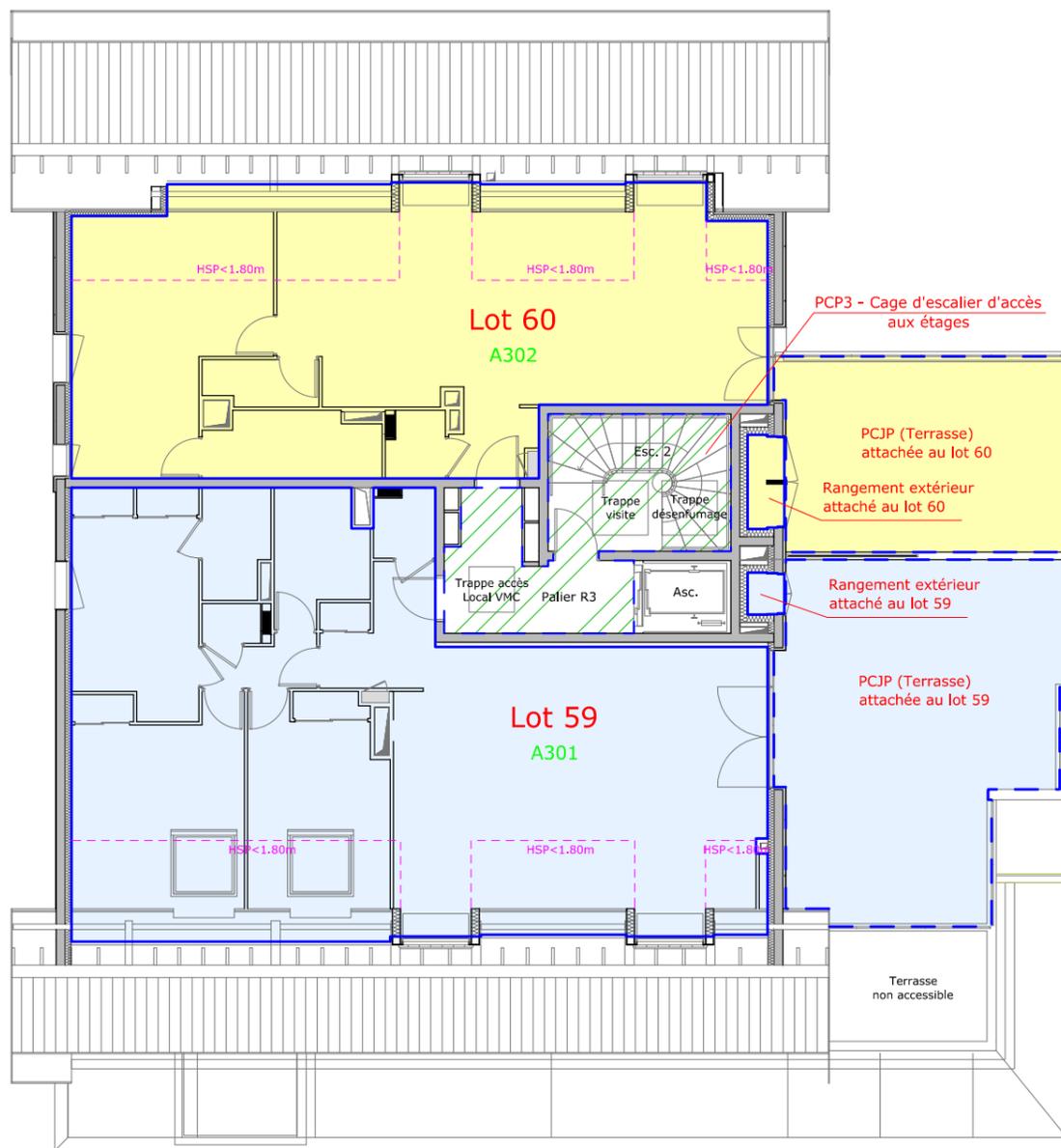
#### Légende

- Lot x    Partie privée et n° de lot
- Lot y    Partie privée et n° de lot
- Partie commune
- PCJP    Partie Commune à Jouissance Privative (PCJP)
- PCP    Partie Commune Particulière (PCP)

Fond de plan :  
-provenant du plan de niveau PRO Ind I du 13/04/2018 (UrbArchiThèmes - architecte)  
-complété par V&KGaillard quant à la numérotation des lots



Assiette Copropriété



Assiette Copropriété

Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

### Copropriété VILLA INDIGO Plan des lots

**Bâtiment Unique**  
**Niveau : R4**

**Echelle : 1/150 - Le 5 juillet 2018**  
**Dossier : 17033.02**



**SARL V&K GAILLARD - Géomètres Experts**  
Vincent & Karen **GAILLARD** - Ingénieurs ESGT  
Successors de Jacky **MAITRE**  
Le Centaurée - 474 route du collège - **74330 POISY**  
Tel : 04.50.46.21.21 - Email : vk.gaillard@geometre-expert.fr  
N° Inscription : 2006B200019

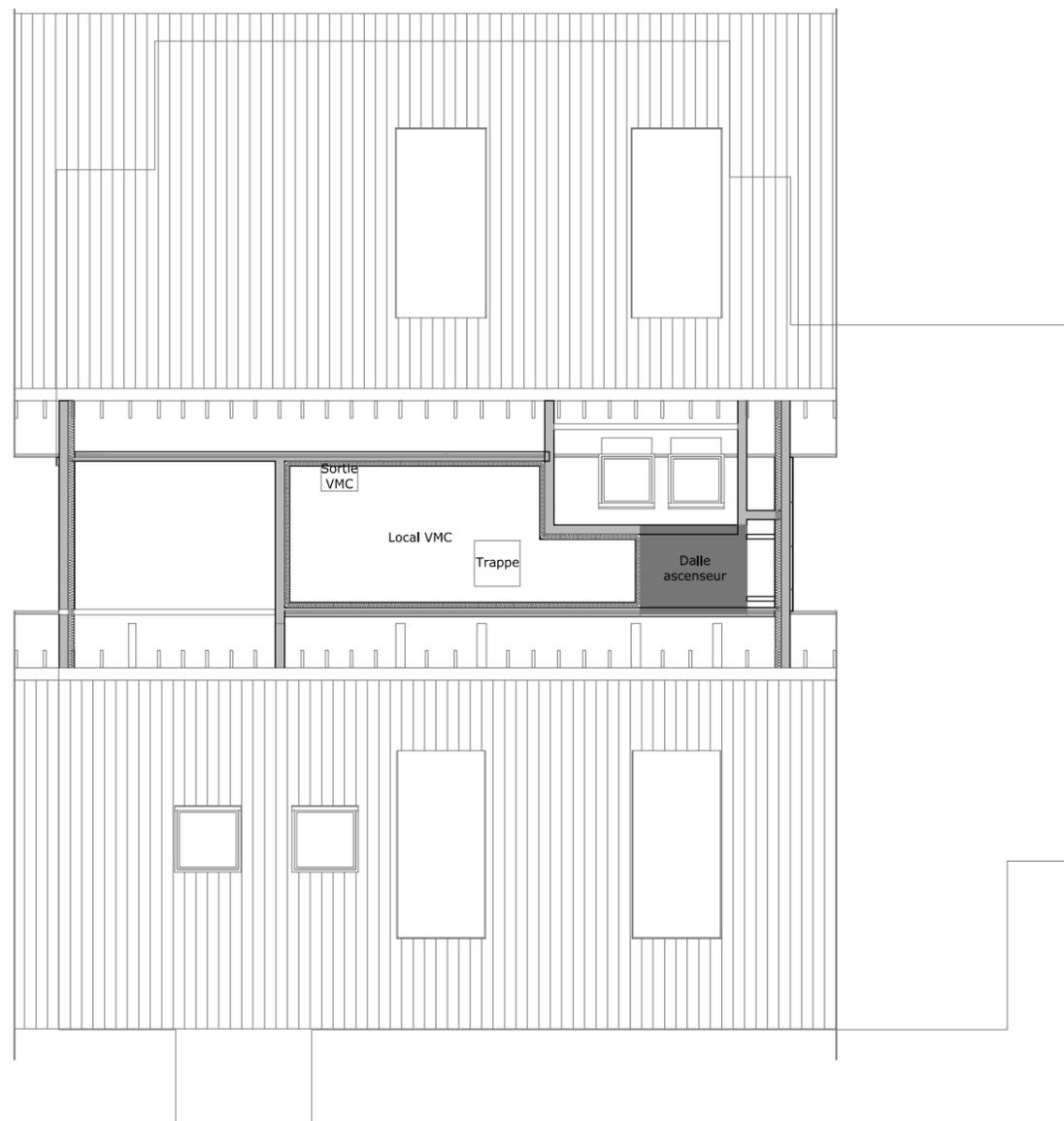
#### Légende

- Lot x Partie privative et n° de lot
- Lot y Partie privative et n° de lot
- Partie commune
- PCJP Partie Commune à Jouissance Privative (PCJP)
- PCP Partie Commune Particulière (PCP)

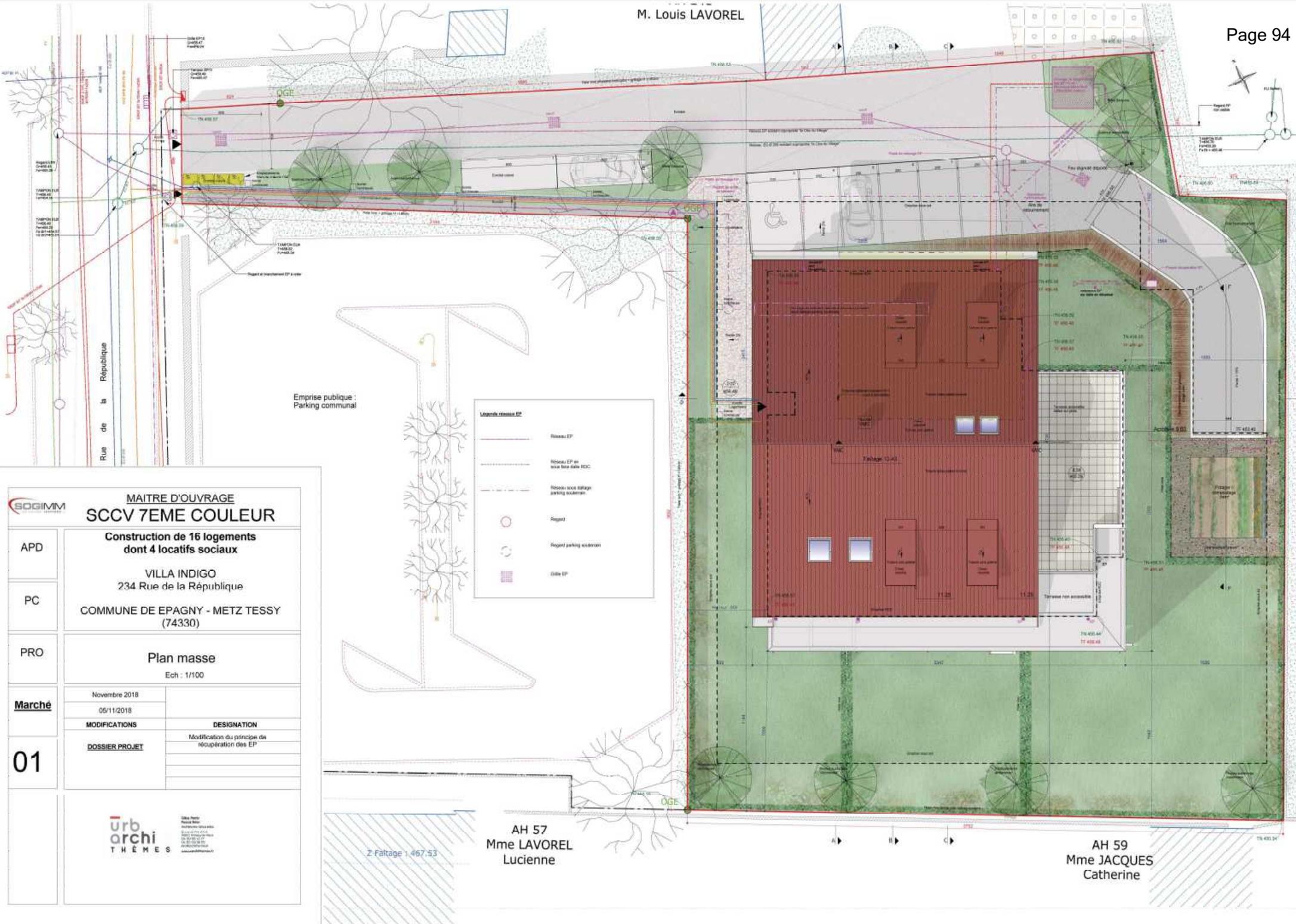
Fond de plan :  
-provenant du plan de niveau PRO Ind I du 13/04/2018 (UrbArchiThèmes - architecte)  
-complété par V&KGaillard quant à la numérotation des lots



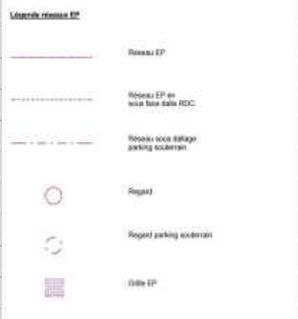
Assiette Copropriété



Assiette Copropriété



Emprise publique :  
Parking communal



<b>MAITRE D'OUVRAGE</b> <b>SCCV 7EME COULEUR</b>	
APD	<b>Construction de 16 logements dont 4 locatifs sociaux</b>
PC	<b>VILLA INDIGO 234 Rue de la République COMMUNE DE EPAGNY - METZ TESSY (74330)</b>
PRO	<b>Plan masse Ech : 1/100</b>
<b>Marché</b>	Novembre 2018
	05/11/2018
<b>01</b>	<b>MODIFICATIONS</b>
	<b>DOSSIER PROJET</b>
<b>DESIGNATION</b>	
Modification du principe de récupération des EP	

Z. Faççage : 467.53

AH 57  
Mme LAVOREL  
Lucienne

AH 59  
Mme JACQUES  
Catherine

**MAITRE D'OUVRAGE**  
**SCCV 7EME COULEUR**

**APD**  
**Construction de 16 logements dont 4 locatifs sociaux**

**PC**  
**VILLA INDIGO**  
**234 Rue de la République**  
**COMMUNE DE EPAGNY - METZ TESSY (74330)**

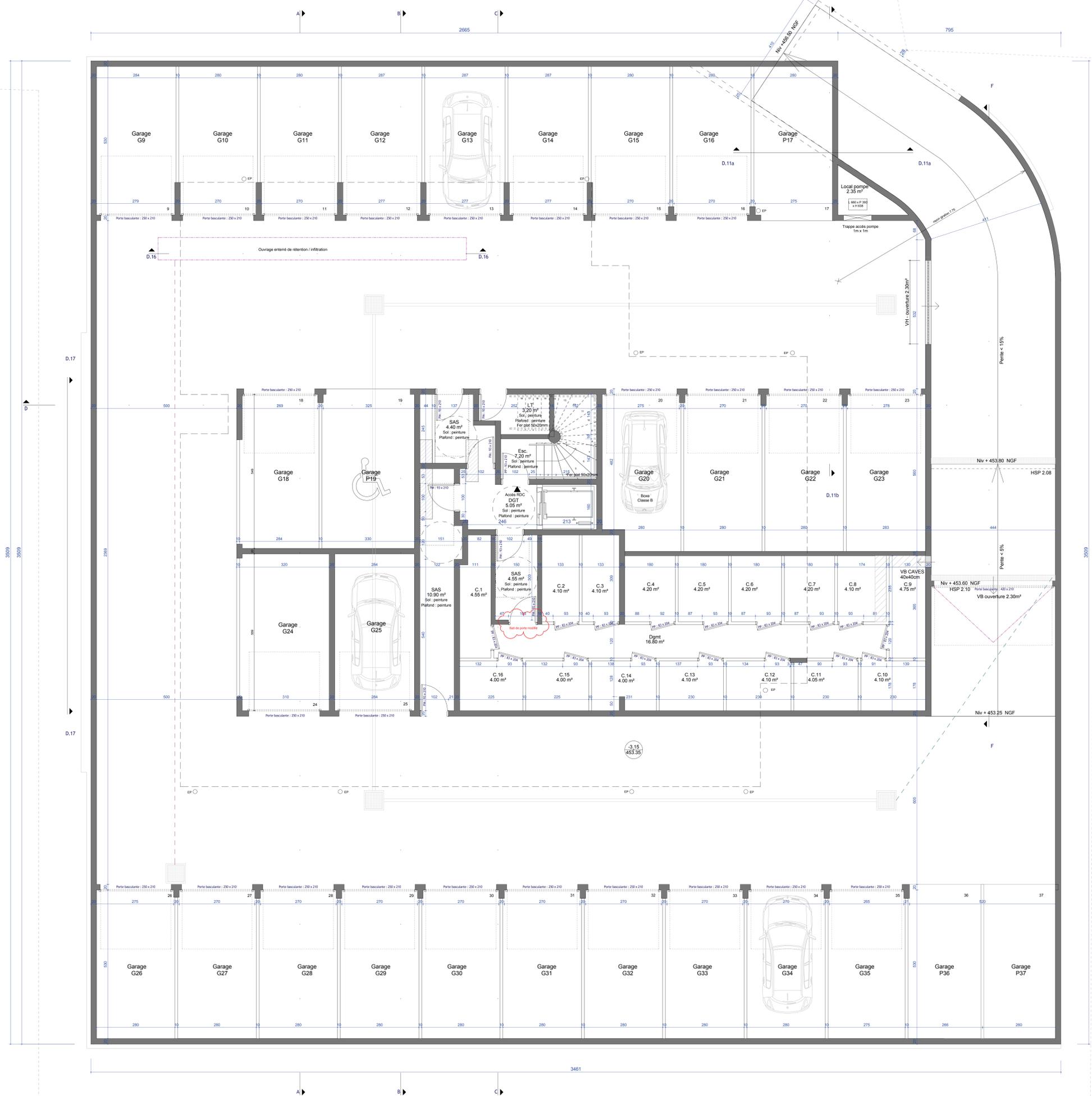
**PRO**  
**PLAN DE SOUS SOL**  
 Ech : 1/50

<b>Marché</b>	Novembre 2018 05/11/2018 <b>MODIFICATIONS</b> <b>DOSSIER MARCHÉ</b>	<b>DESIGNATION</b> Modification du principe de récupération des EP + Ajout d'un local pompe en sous-sol
---------------	--	--

**02**



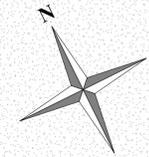
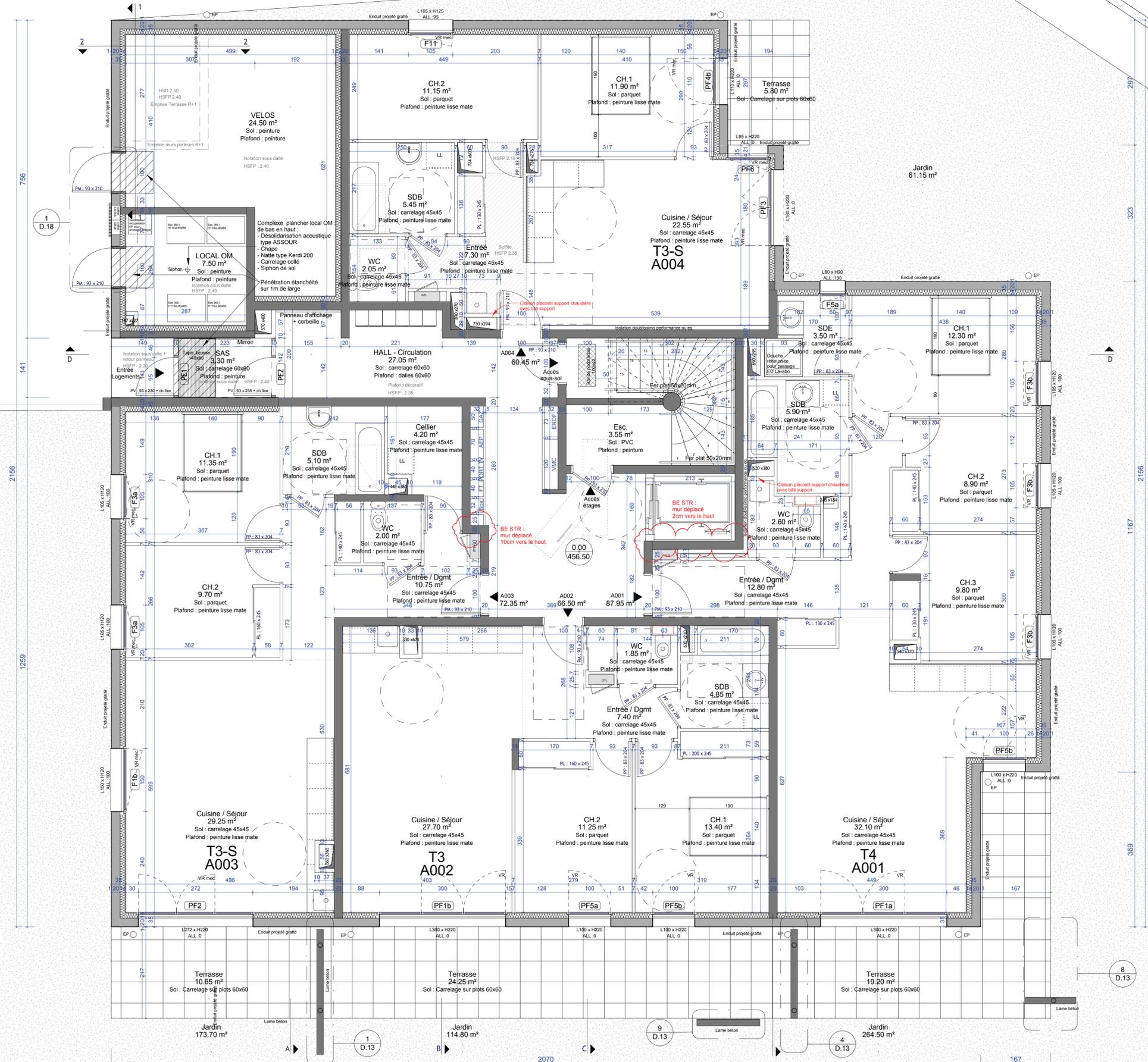
Gilles Perin  
 Pascal Bion  
 Architectes d'Intérieur  
 10 Rue de la République  
 74330 Metz TESSY  
 03 20 20 20 20  
 www.urbarchi.com





# MAITRE D'OUVRAGE SCCV 7EME COULEUR

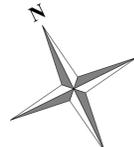
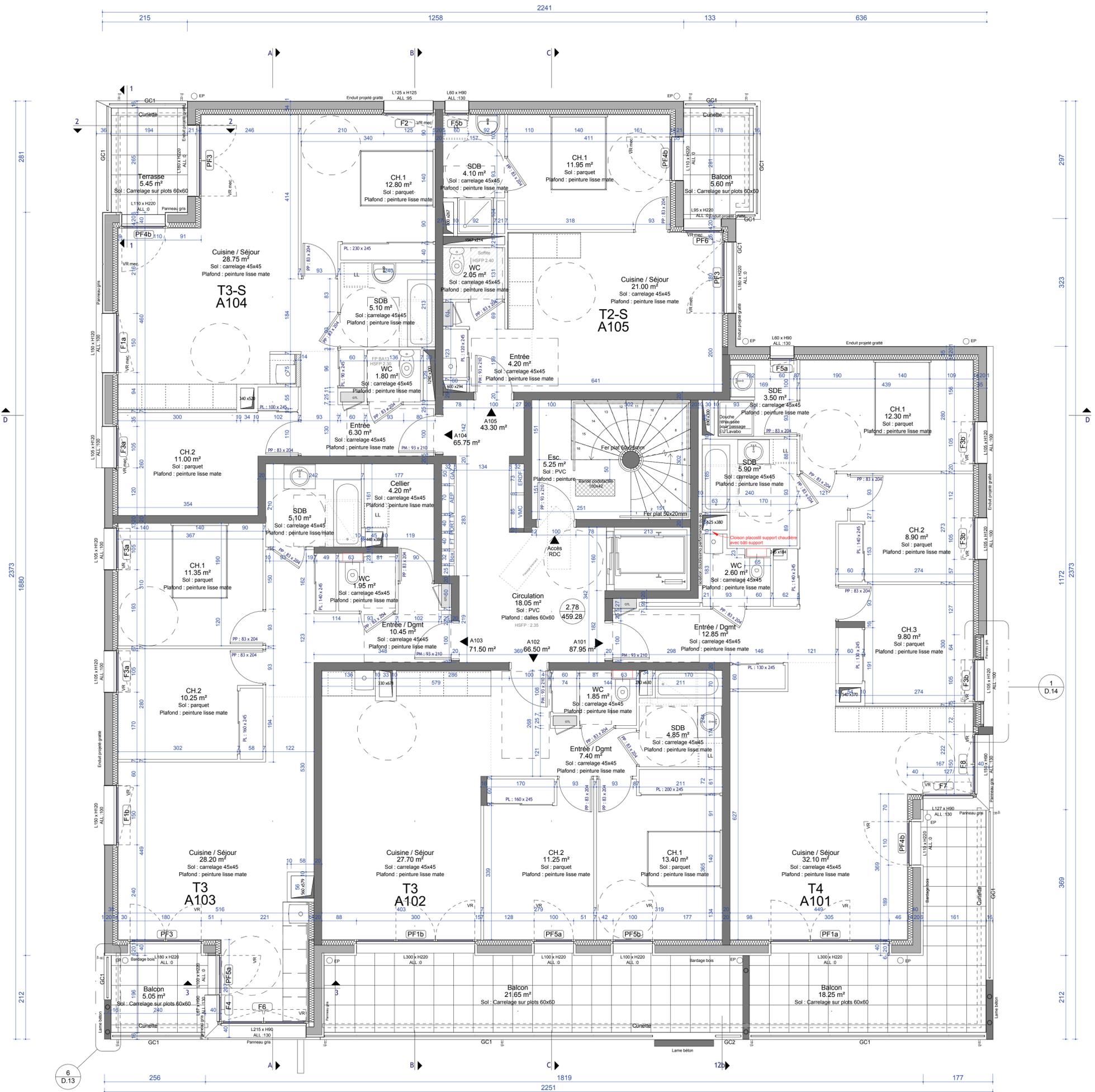
APD	<b>Construction de 16 logements dont 4 locatifs sociaux</b>	
PC	VILLA INDIGO 234 Rue de la République COMMUNE DE EPAGNY - METZ TESSY (74330)	
PRO	<b>PLAN DE RDC</b> Ech : 1/50	
<b>Marché</b>	Septembre 2018	
	13/09/2018	
	<b>MODIFICATIONS</b>	<b>DESIGNATION</b>
<b>03</b>	<b>DOSSIER PROJET</b>	
	<p>Gilles Perdu Pascale Brion Architectes Urbainistes 12 rue du Pré d'Orléans 92000 Nanterre cedex 01 30 59 33 77 01 30 59 99 88 info@urbarchi.com www.urbarchi.com</p>	





# MAITRE D'OUVRAGE SCCV 7EME COULEUR

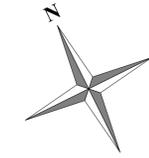
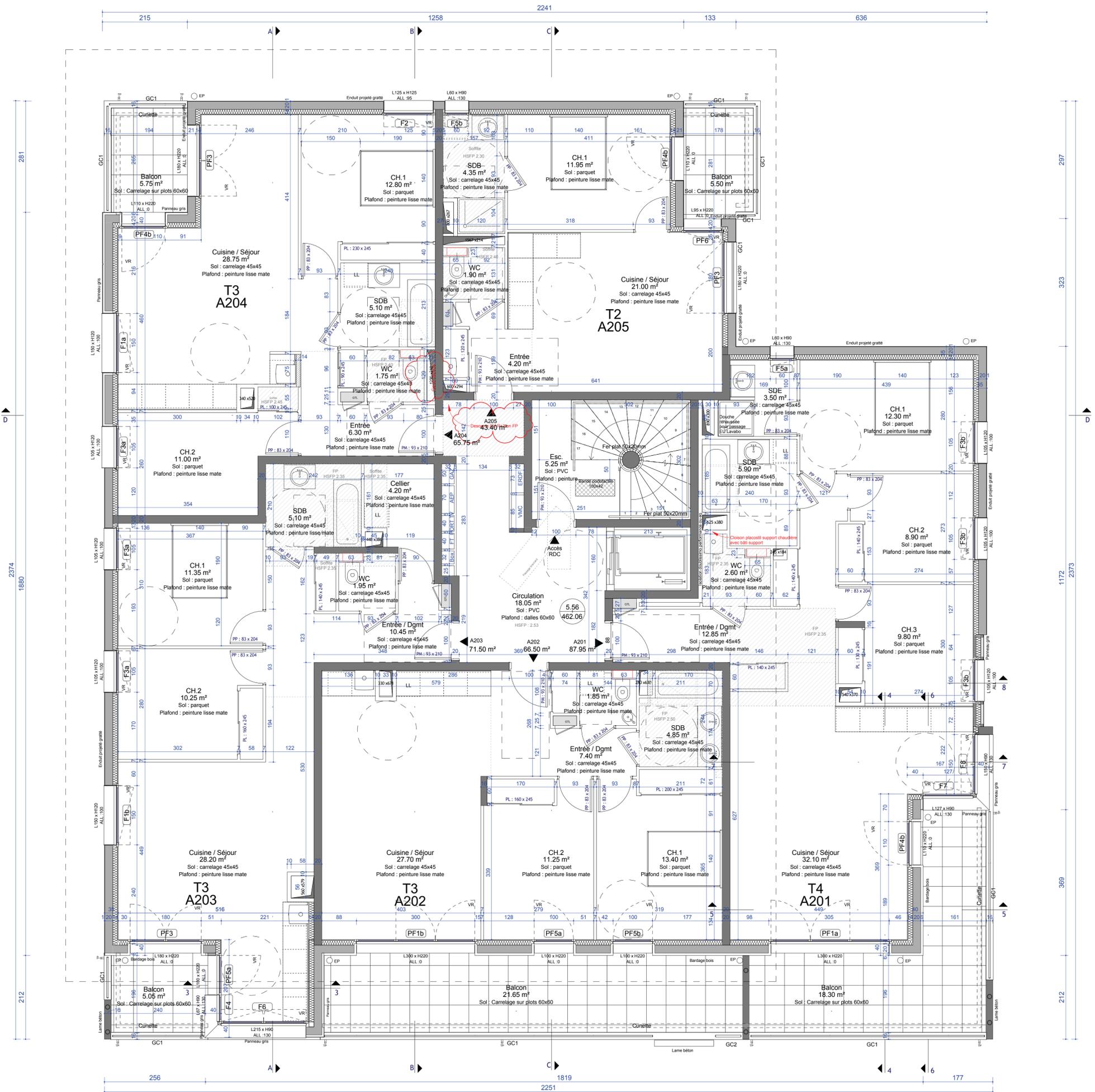
APD	<b>Construction de 16 logements dont 4 locatifs sociaux</b>	
PC	VILLA INDIGO 234 Rue de la République COMMUNE DE EPAGNY - METZ TESSY (74330)	
PRO	<b>PLAN DE R+1</b> Ech : 1/50	
<b>Marché</b>	Septembre 2018	DESIGNATION
	13/09/2018	
<b>04</b>	MODIFICATIONS	
	DOSSIER PROJET	





MAITRE D'OUVRAGE  
**SCCV 7EME COULEUR**

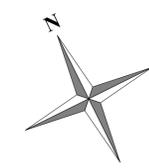
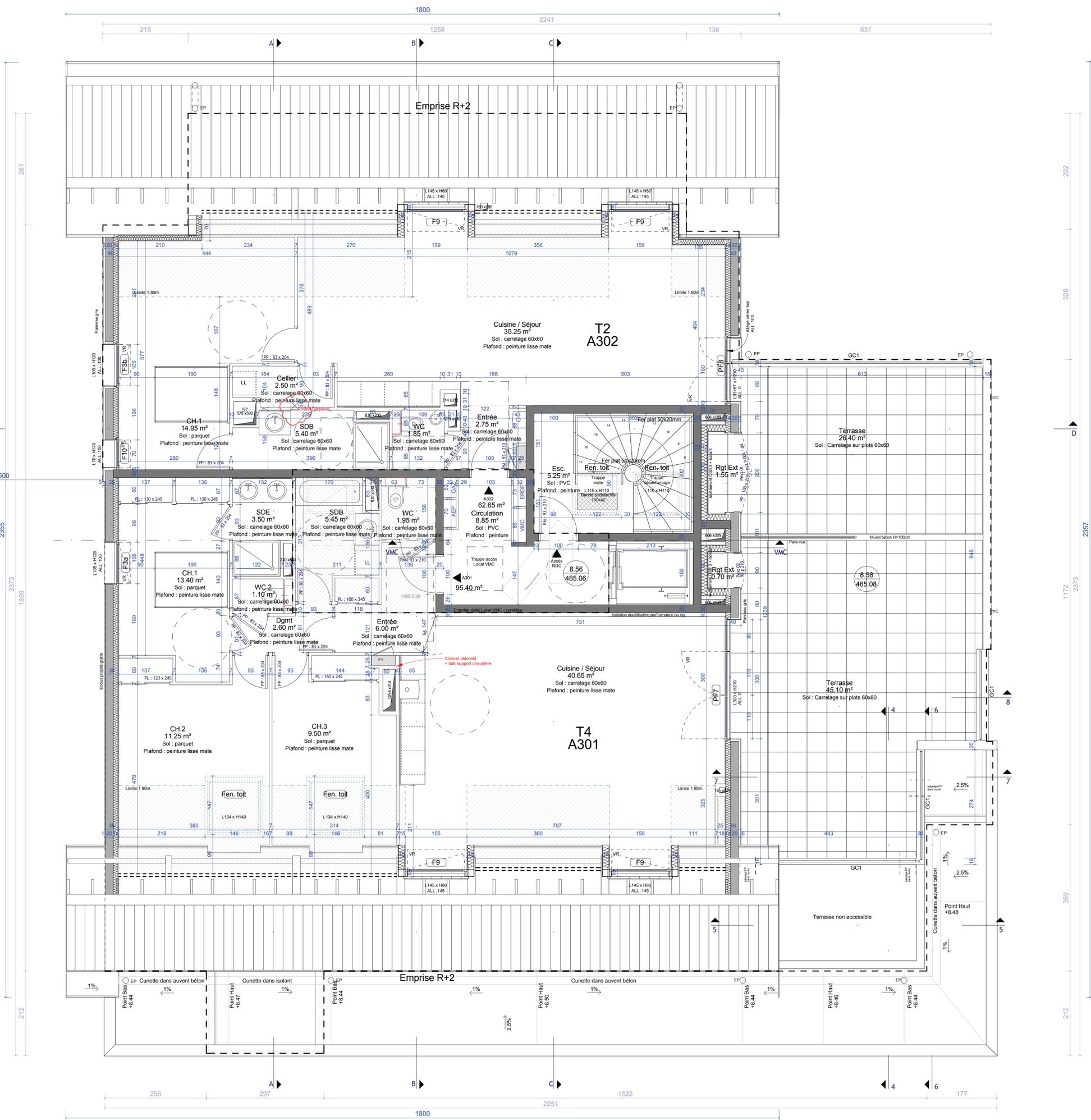
APD	<b>Construction de 16 logements dont 4 locatifs sociaux</b>	
PC	VILLA INDIGO 234 Rue de la République COMMUNE DE EPAGNY - METZ TESSY (74330)	
PRO	PLAN DE R+2 Ech : 1/50	
Marché	Septembre 2018	DESIGNATION
	13/09/2018	
05	MODIFICATIONS	
	DOSSIER PROJET	

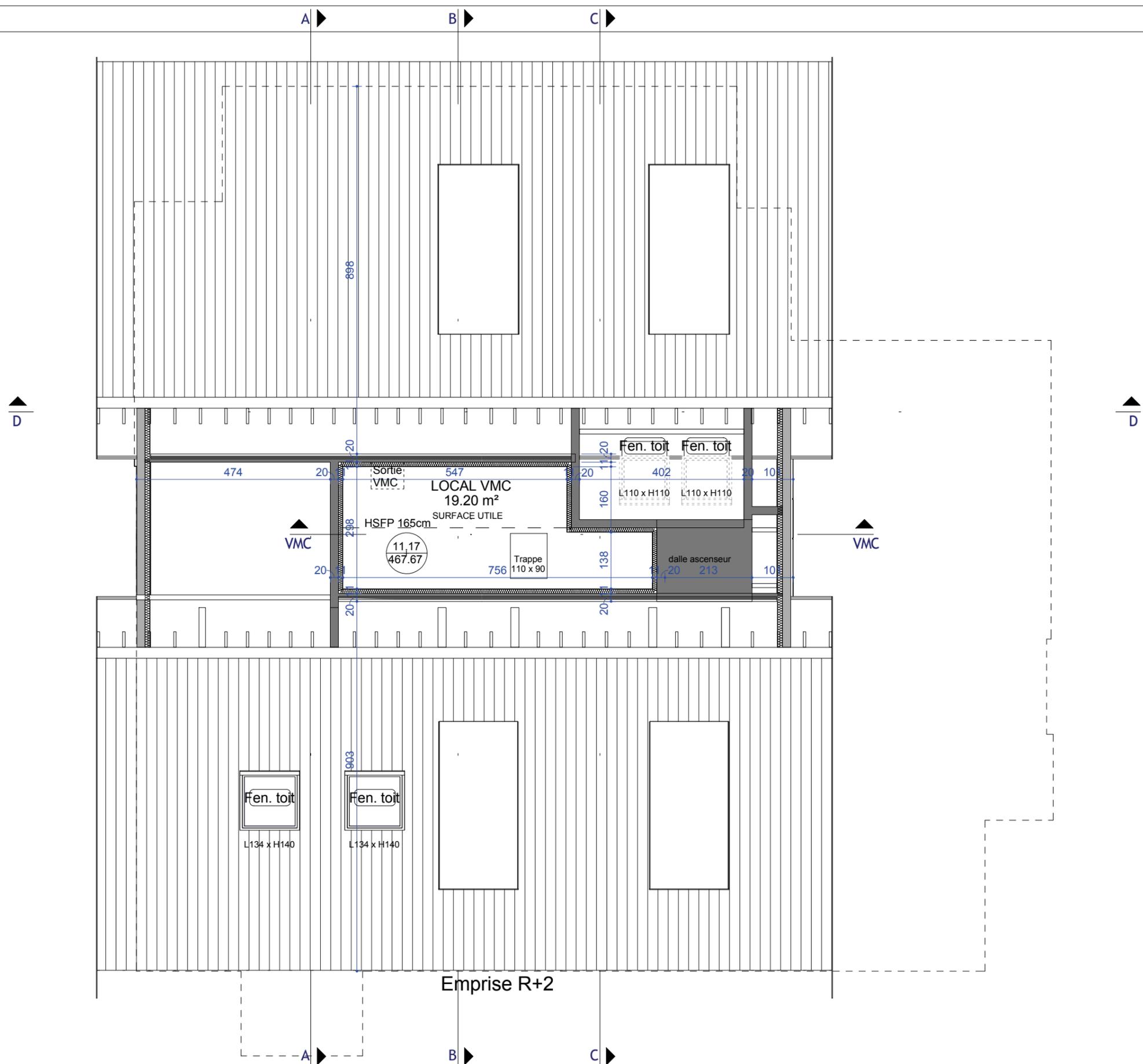


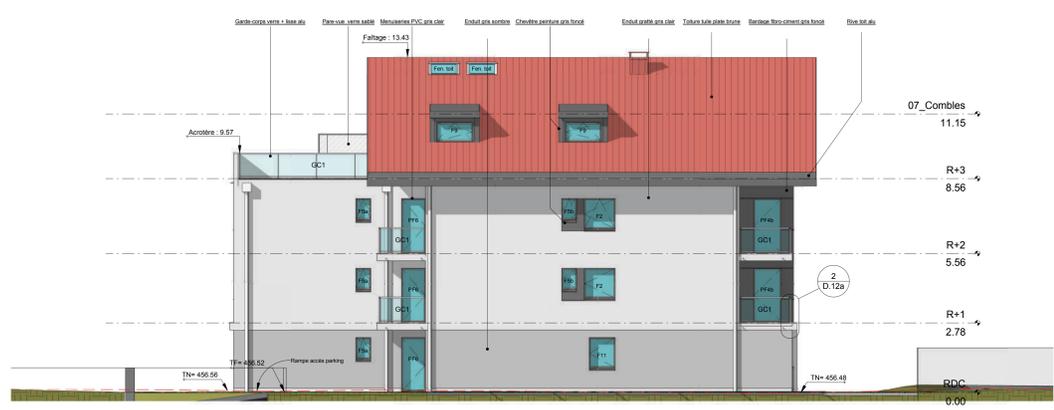


MAITRE D'OUVRAGE  
**SCCV 7EME COULEUR**

APD	<b>Construction de 16 logements dont 4 locatifs sociaux</b>	
PC	VILLA INDIGO 234 Rue de la République COMMUNE DE EPAGNY - METZ TESSY (74330)	
PRO	<b>PLAN DE R+3</b> Ech : 1/50	
<b>Marché</b>	Septembre 2018	
	13/09/2018	
<b>06</b>	<b>MODIFICATIONS</b>	<b>DESIGNATION</b>
	<b>DOSSIER PROJET</b>	







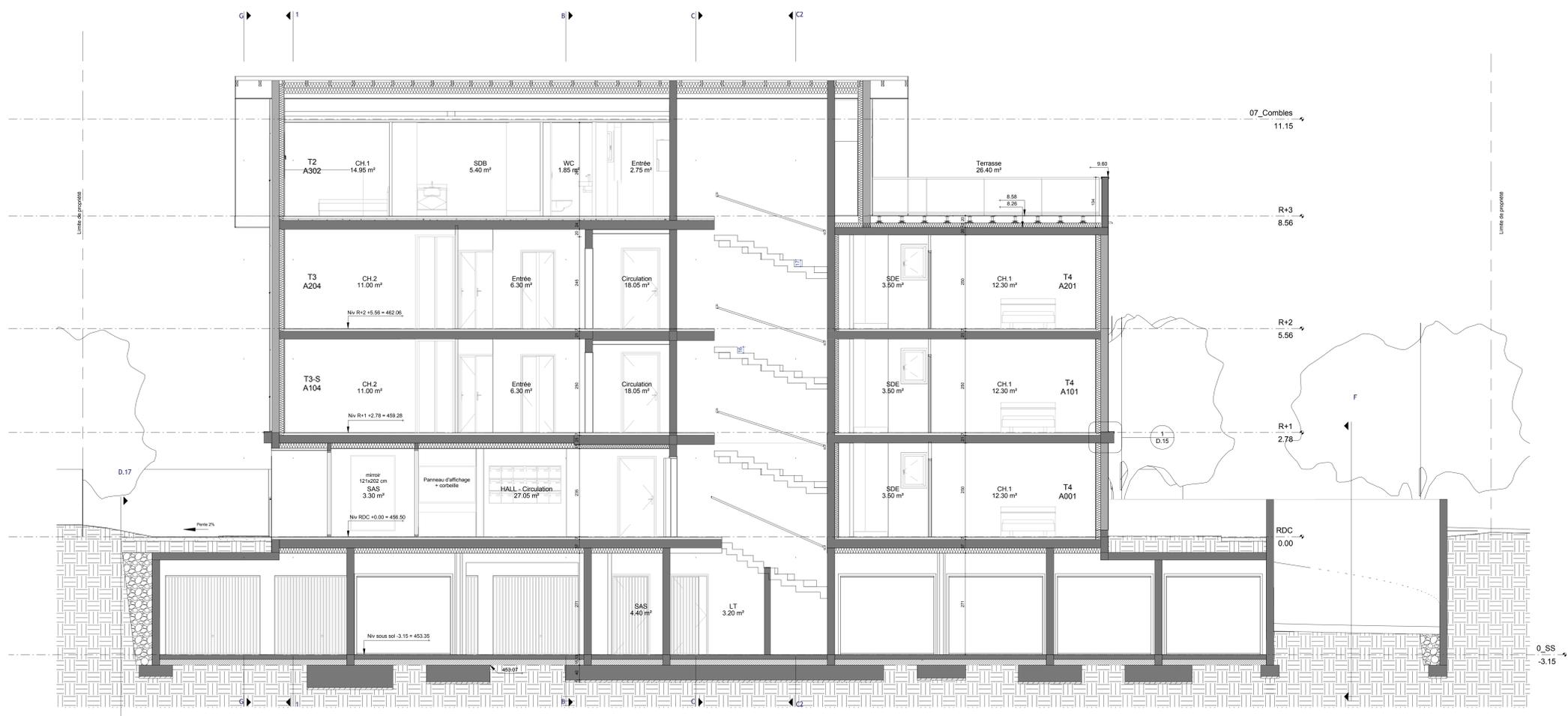
**MAITRE D'OUVRAGE**  
**SCCV 7EME COULEUR**

**Construction de 16 logements dont 4 locatifs sociaux**  
 VILLA INDIGO  
 234 Rue de la République  
 COMMUNE DE EPAGNY - METZ TESSY (74330)

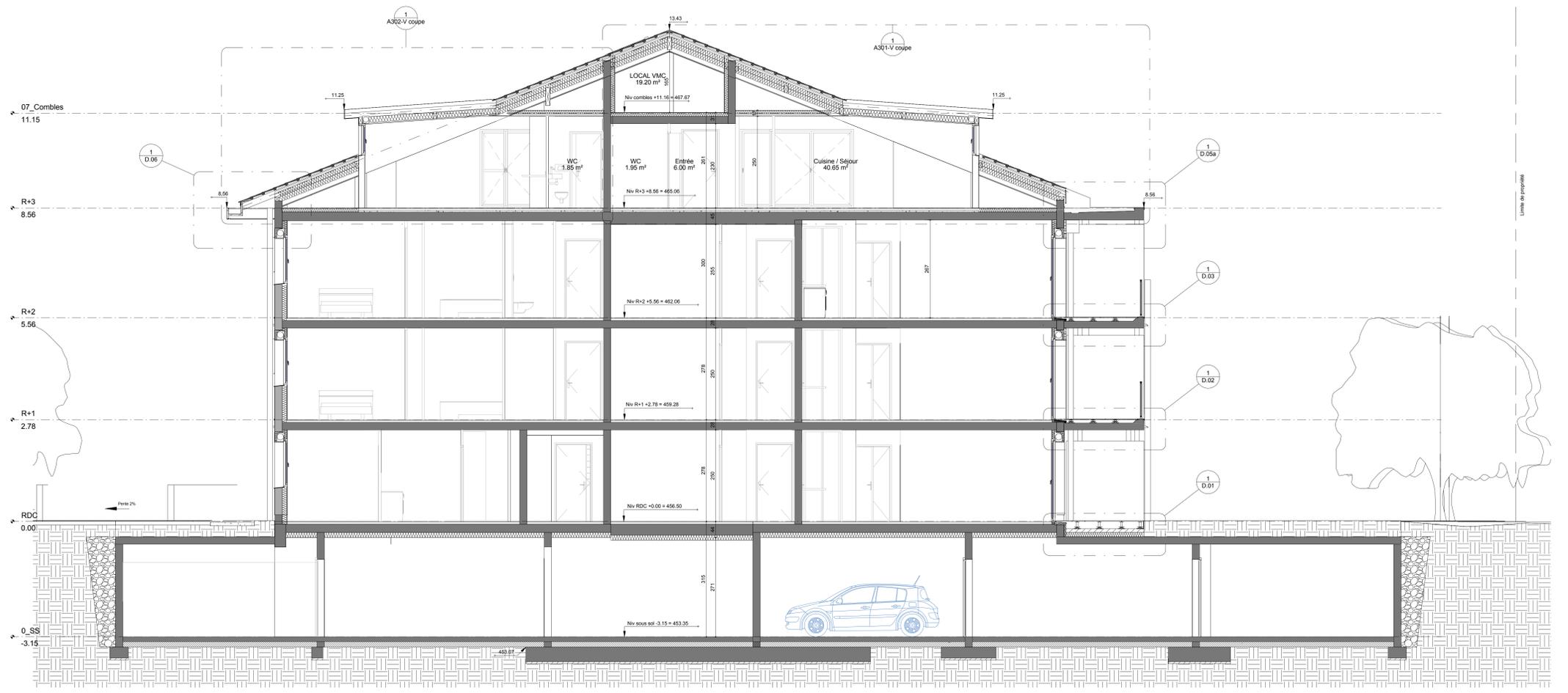
APD  
 PC  
 PRO

Septembre 2018	
13/09/2018	
<b>MODIFICATIONS</b>	<b>DESIGNATION</b>
<b>DOSSIER PROJET</b>	

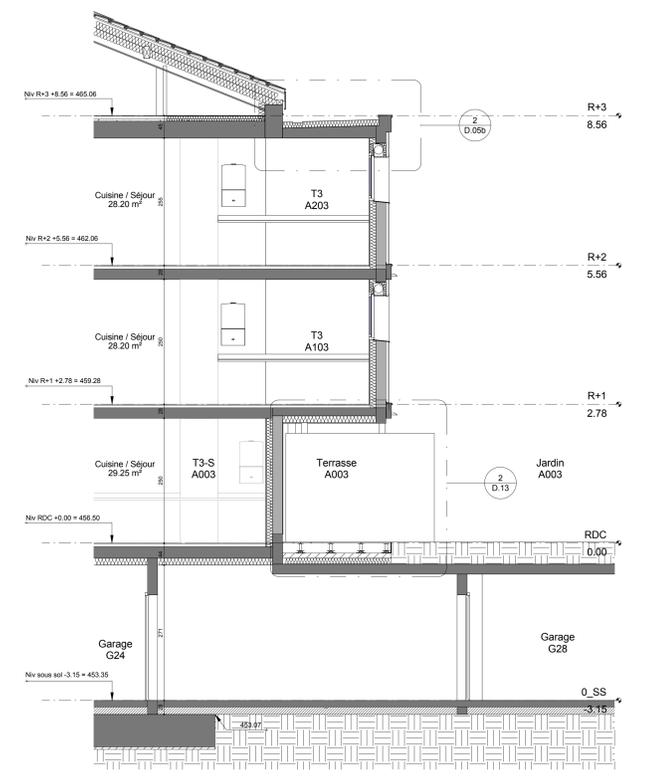
**10**



Coupe DD



Coupe BB



Coupe AA

**Carnet de détails\_Indice H :**

D.01 - Relevé RDC	éch : 1/10
D.02 - Relevé R+1	éch : 1/10
D.03 - Relevé R+2	éch : 1/10
D.04 - Relevé R+3	éch : 1/10
D.05a - Auvent R+2 - partie courante	éch : 1/10
D.05b - Auvent R+2 - logement A203 et débord toiture	éch : 1/20
D.06 - Casquette R+2	éch : 1/10
D.07 - Coupes sur local vélos	éch : 1/50
D.08 - Coupes sur locaux chauffés sous auvent R+2	éch : 1/50
D.09 - Coupe sur local VMC	éch : 1/50
D.10 - Coupe sur rampe parking	éch : 1/50
D.11 - Coupe sur garage P17	éch : 1/50
D.12a - Garde corps GC1	éch : 1/10 & 1/5
D.12b - Garde corps GC2	éch : 1/10
D.13 - Lames béton	éch : 1/50
D.14 - Mur ossature bois	éch : 1/50 & 1/20
D.15 - Bandeau RDC	éch : 1/10
D.16 - Coupe ouvrage rétention / infiltration	éch : 1/50
D.17 - Coupe cuve récupération EP	éch : 1/50
D.18 - Logette coffrets	éch : 1/20



MAITRE D'OUVRAGE  
**SCCV 7EME COULEUR**

APD

**Construction de 16 logements  
dont 4 locatifs sociaux**

PC

VILLA INDIGO  
234 Rue de la République

COMMUNE DE EPAGNY - METZ TESSY  
(74330)

PRO

**CARNET DE DETAILS**

**Marché**

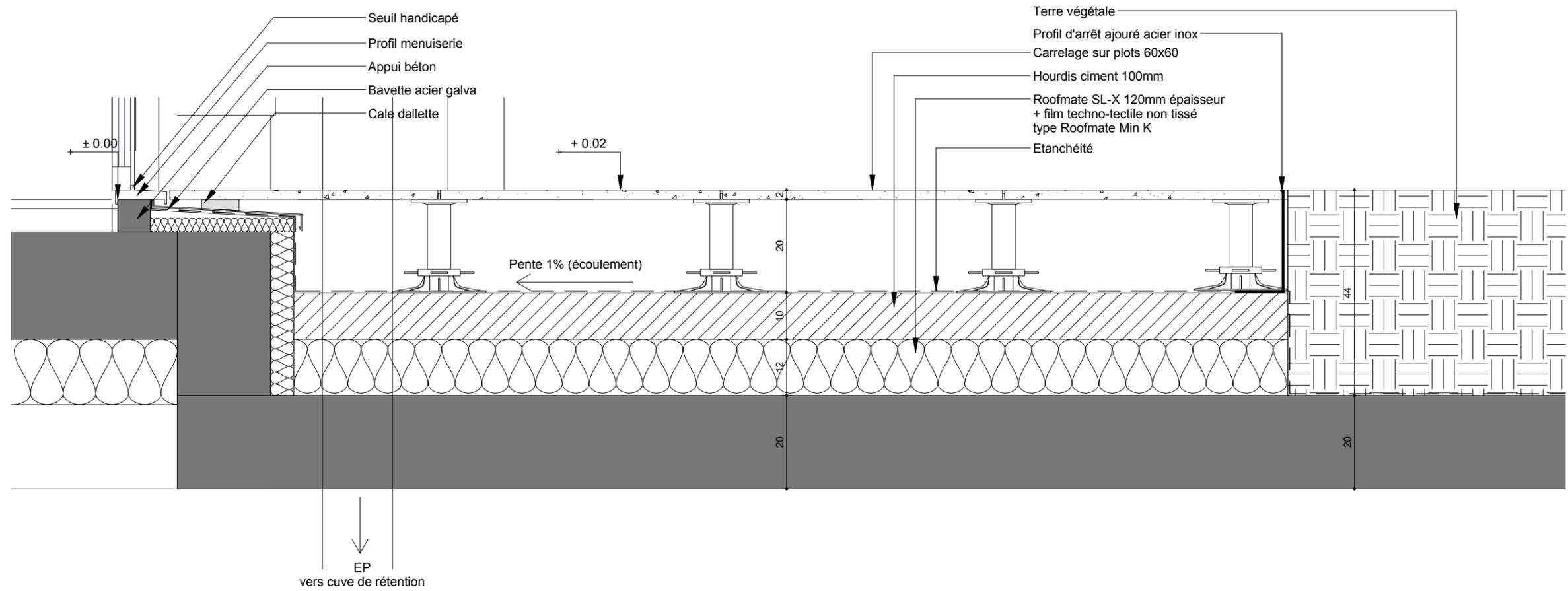
Septembre 2018

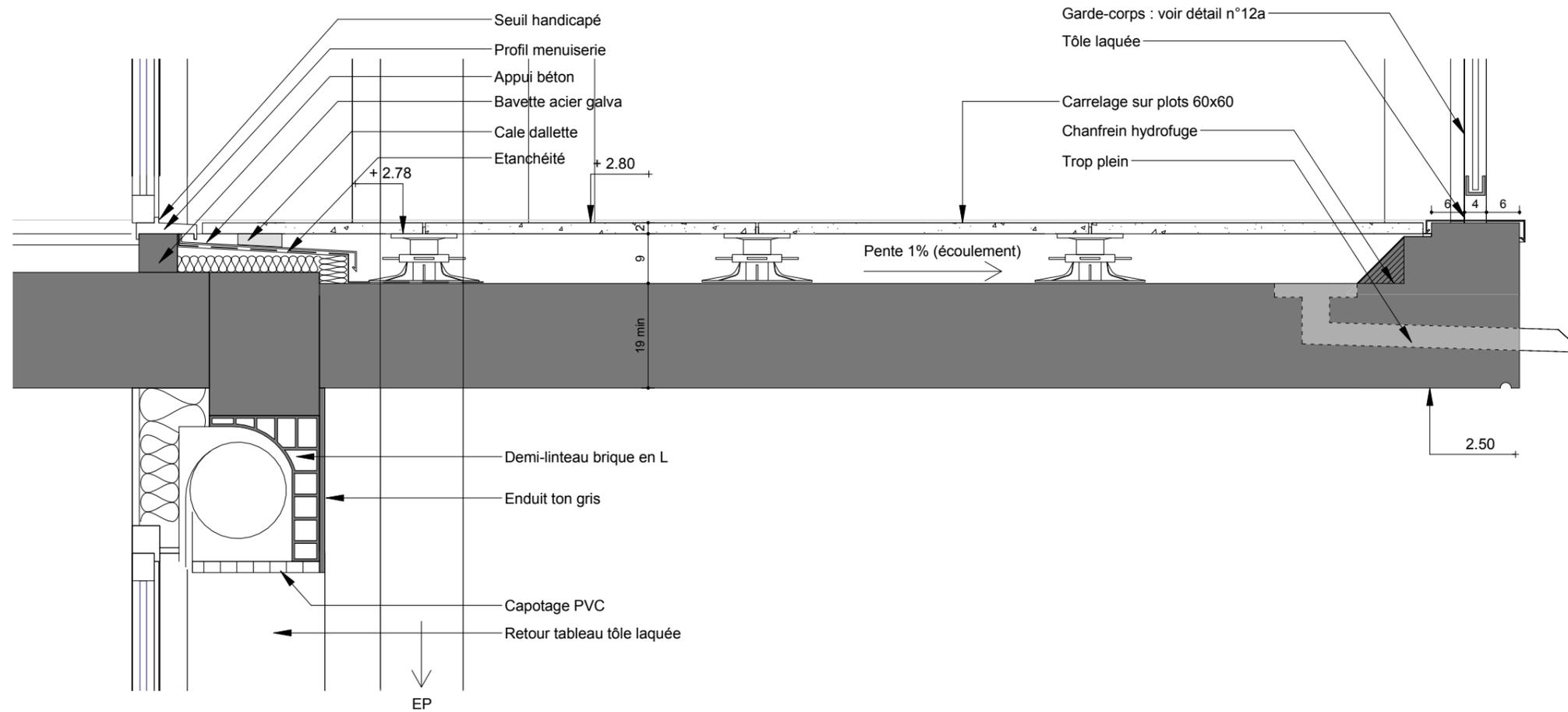
13/09/2018

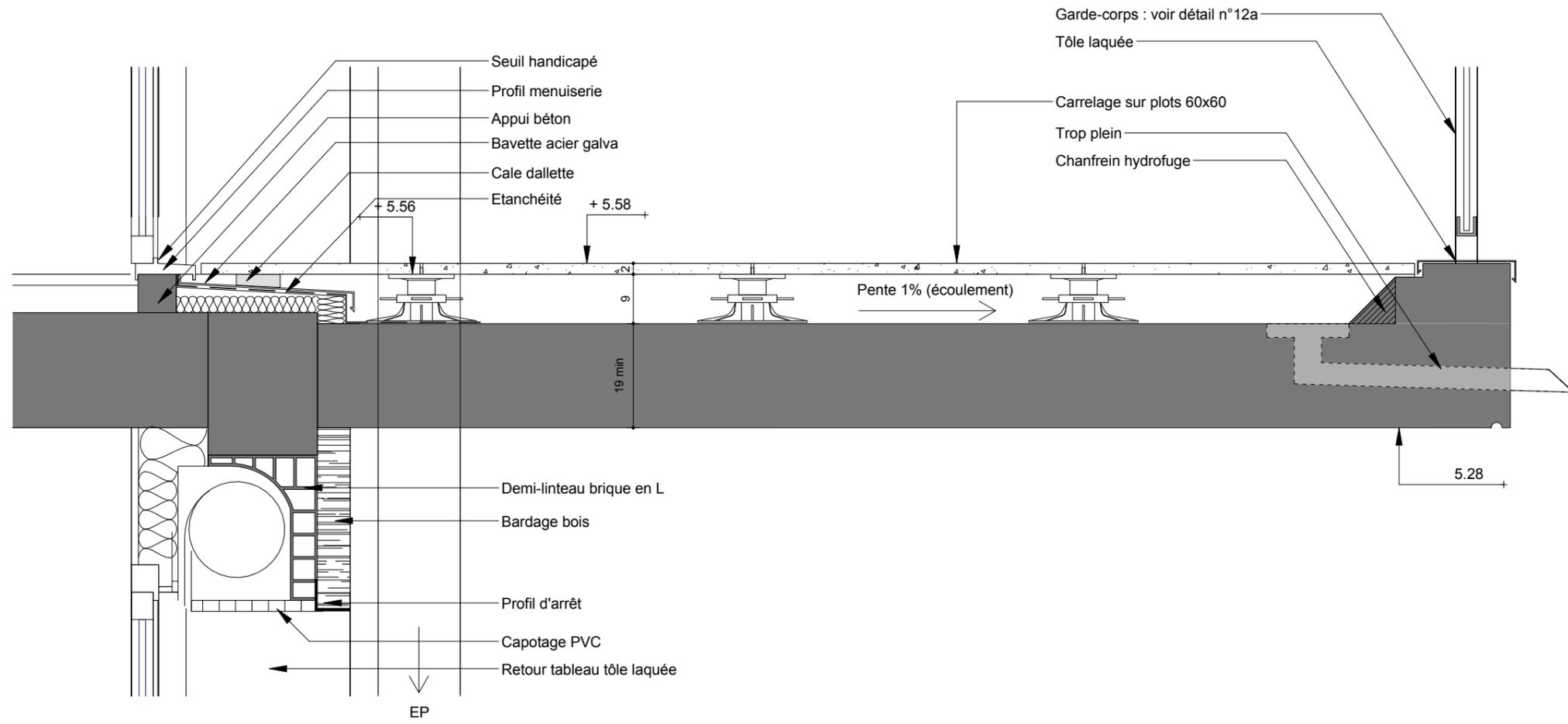
**MODIFICATIONS****DESIGNATION****DOSSIER PROJET**

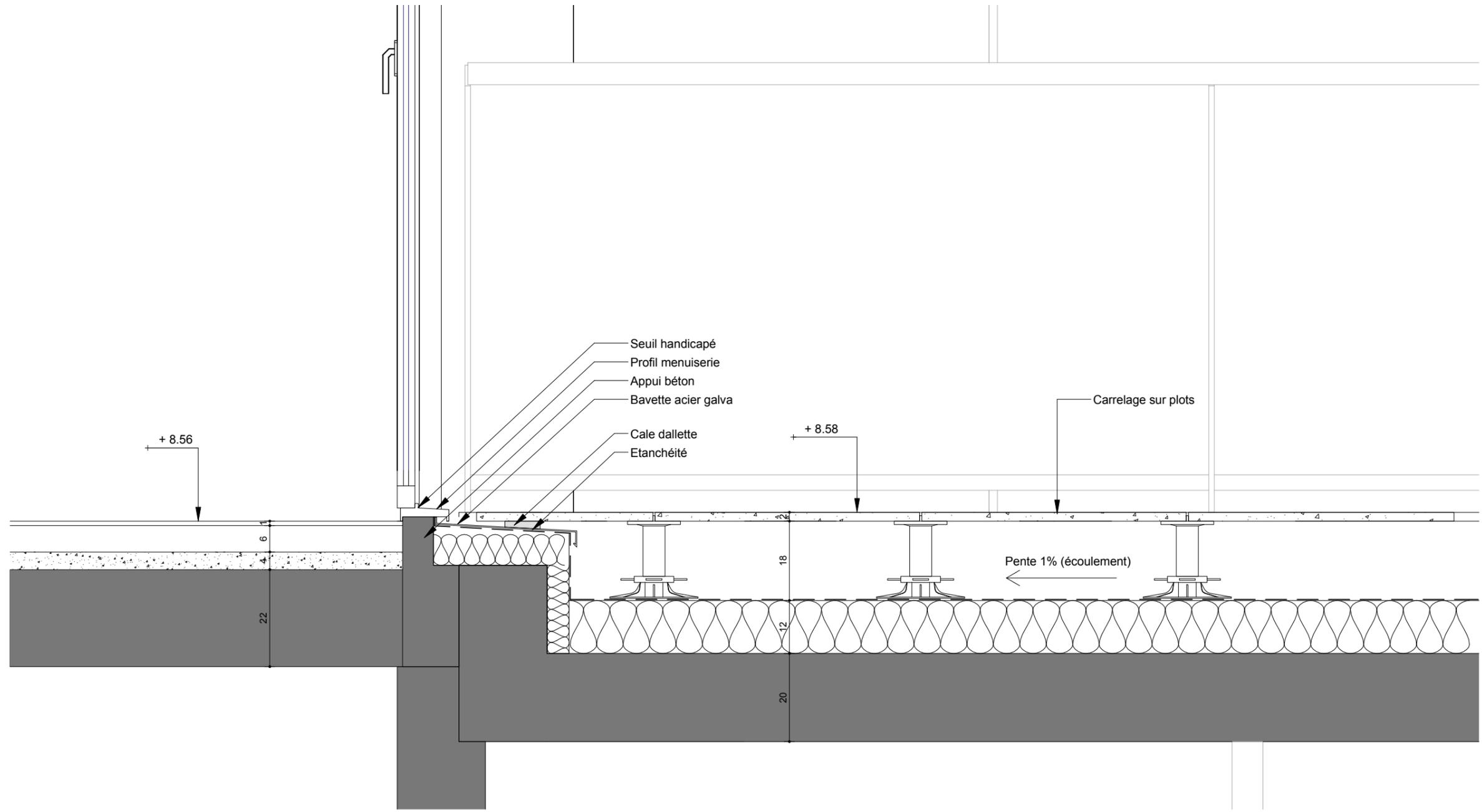
**urb  
archi  
THÈMES**

Gilles Perdu  
Pascal Brion  
Architectes-Urbanistes  
12, rue du Pré d'Avril  
74040 Anney-le-Vieux  
04 50 66 43 77  
04 50 09 99 66  
info@archithemes.fr  
www.archithemes.fr

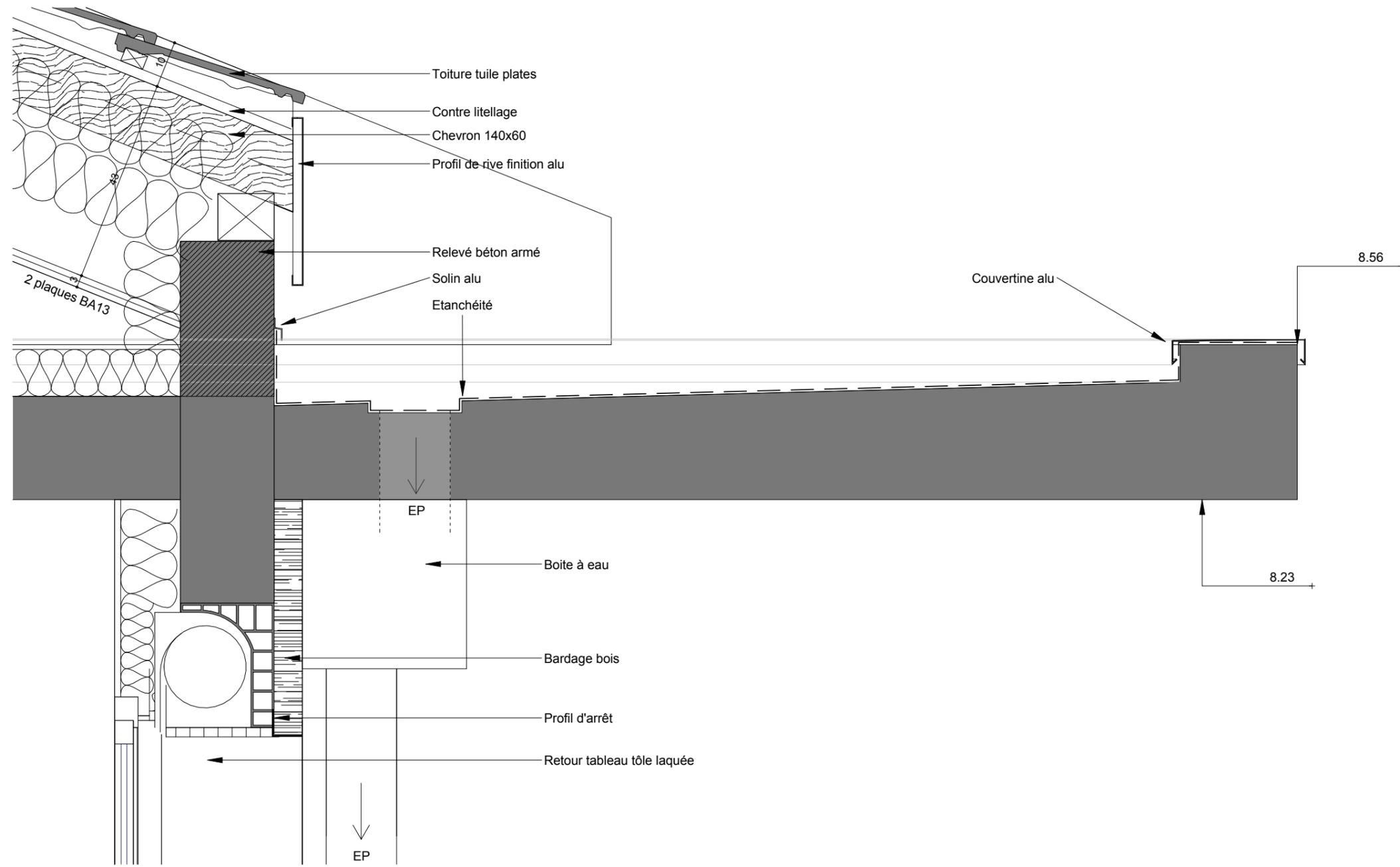


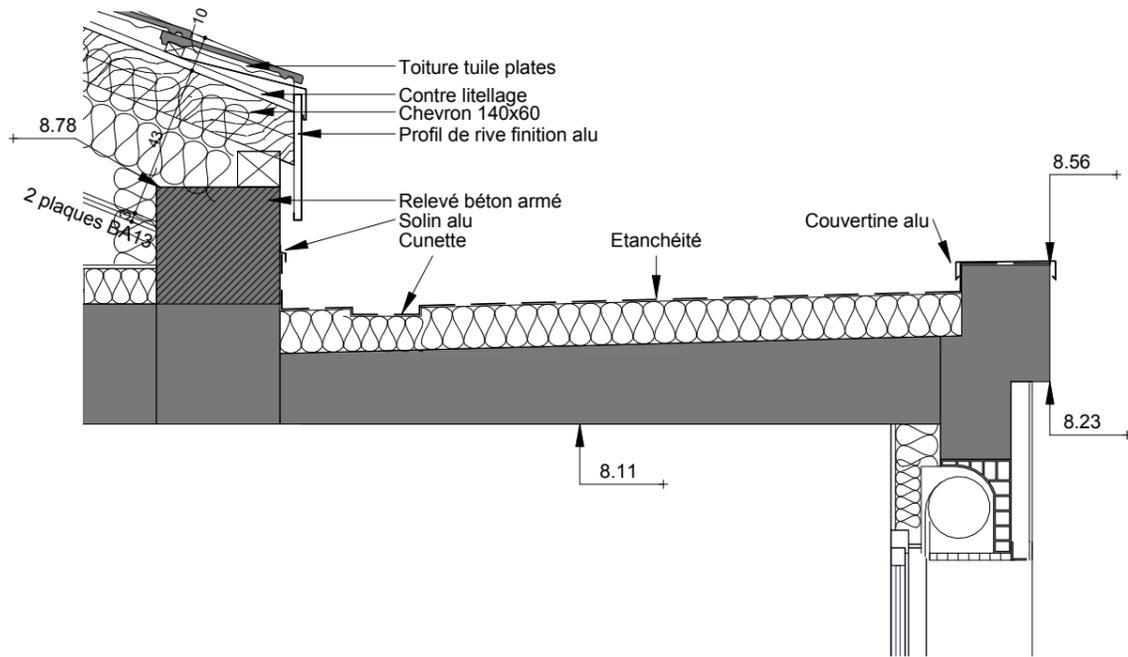




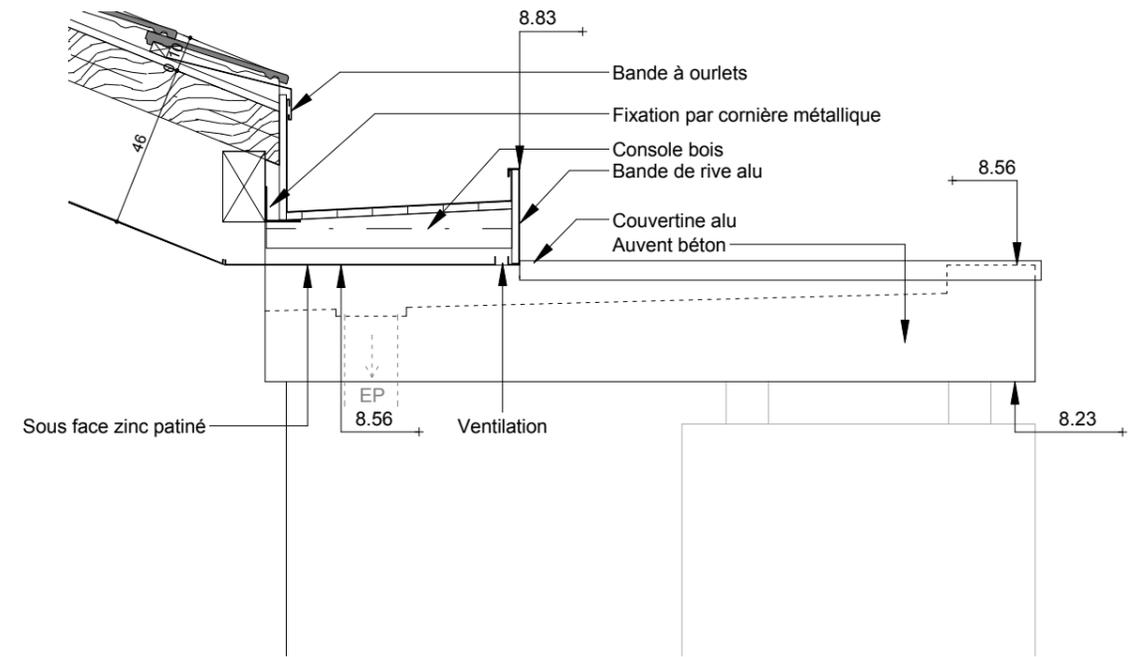


Détail sur coupe HH

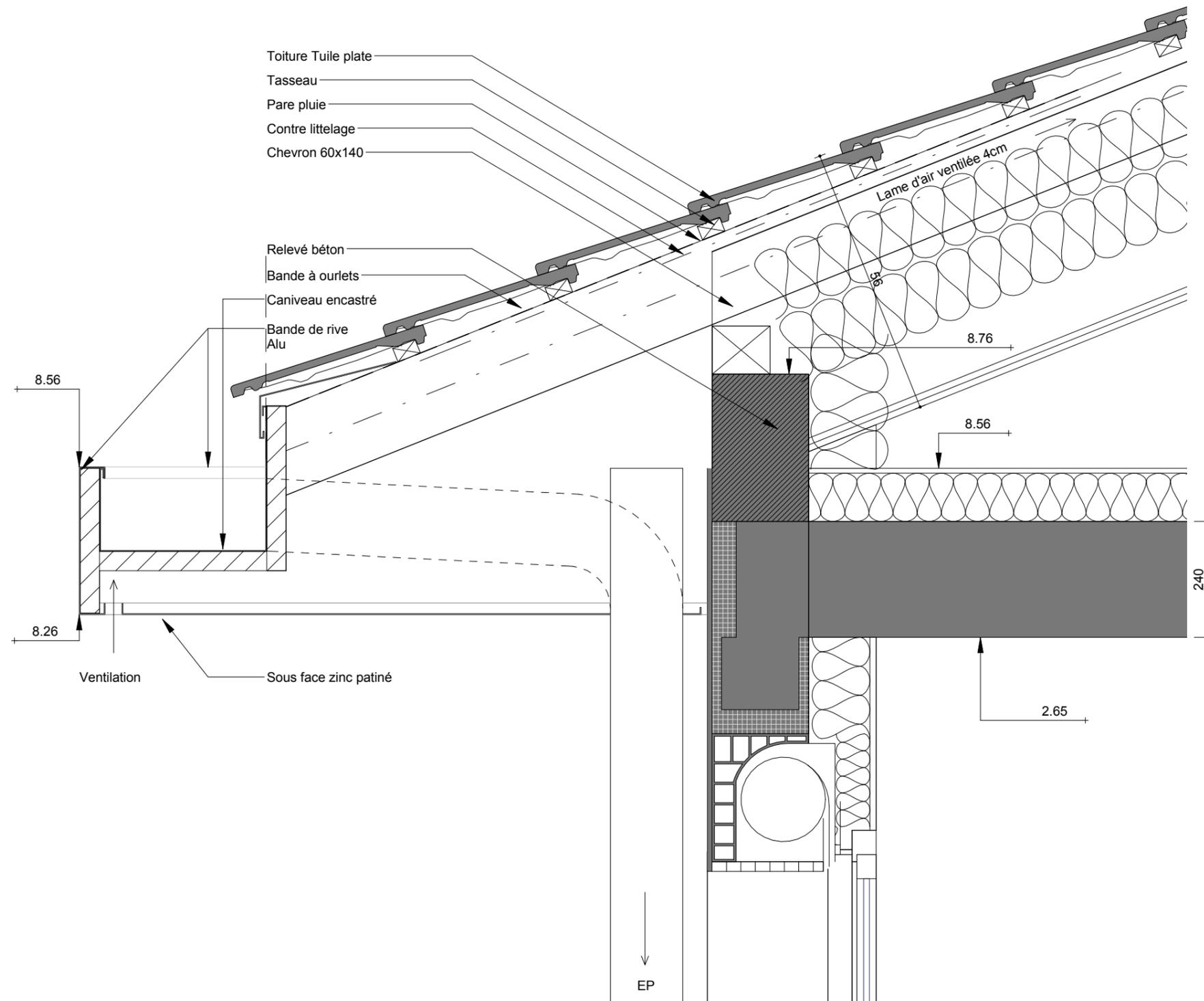


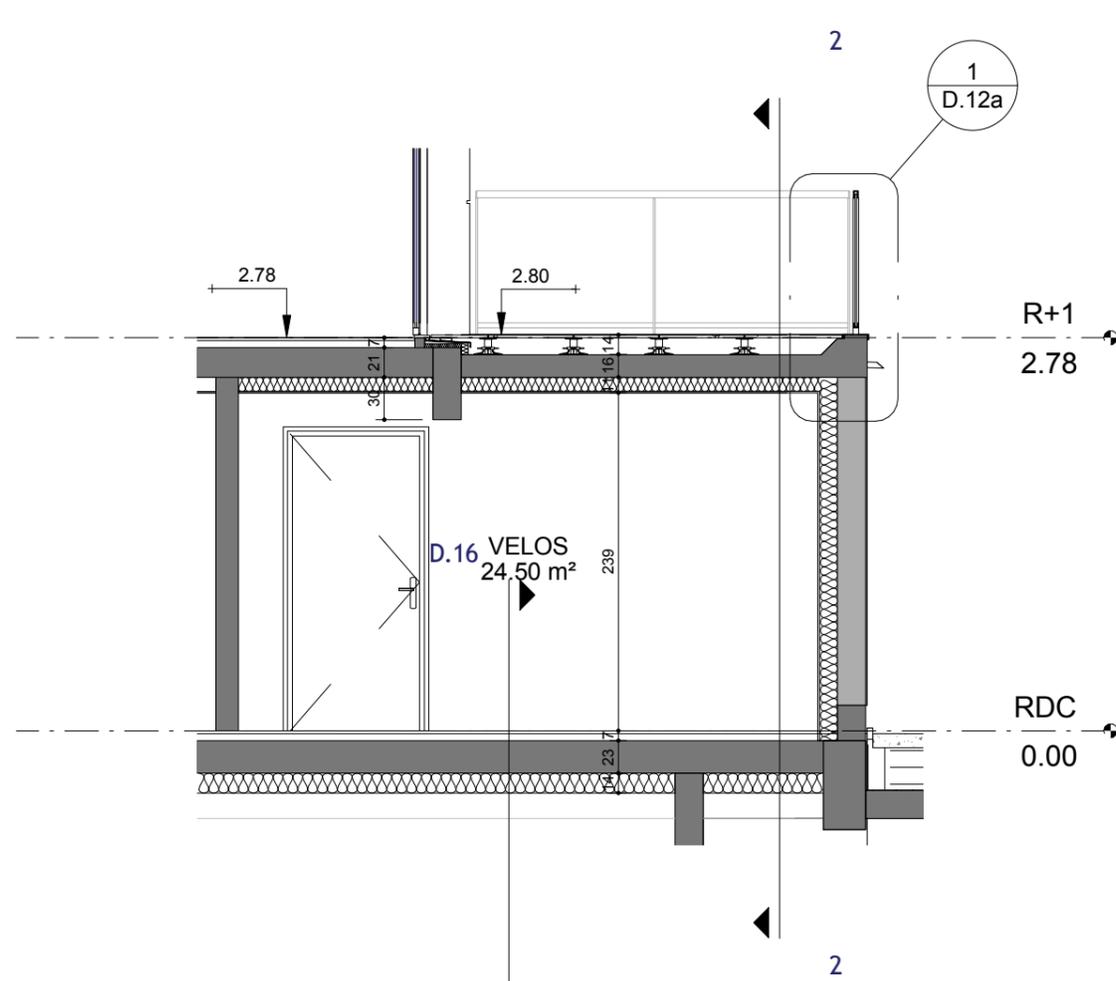


Coupe sur logement A203



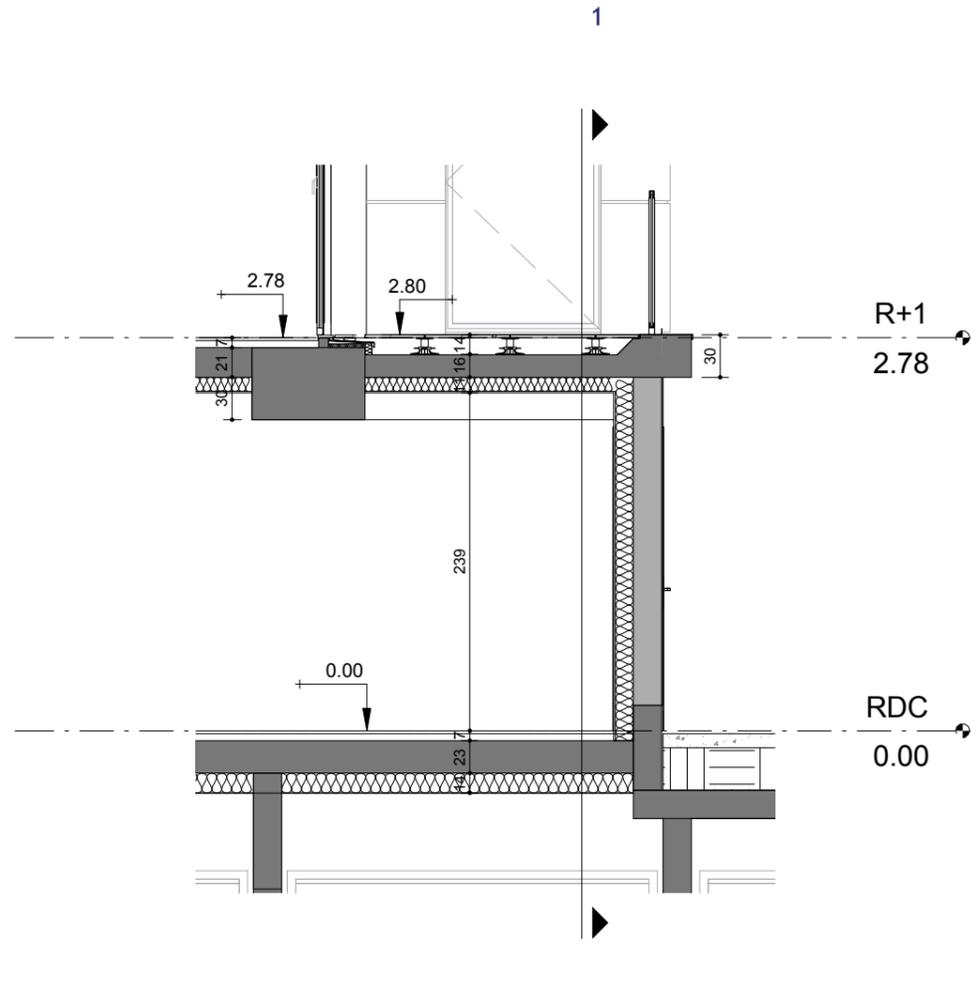
Coupe sur caniveau en débord de toiture



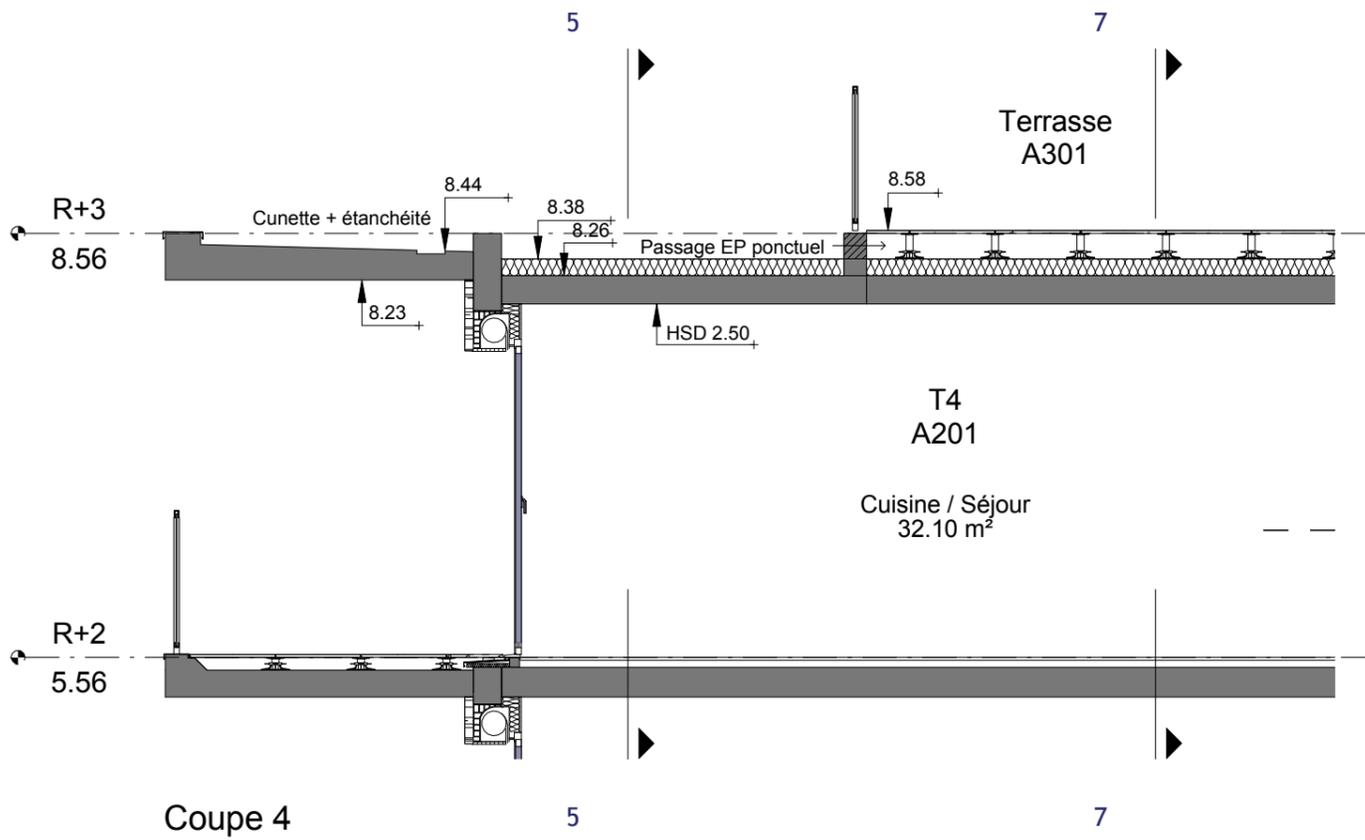


Coupe 1

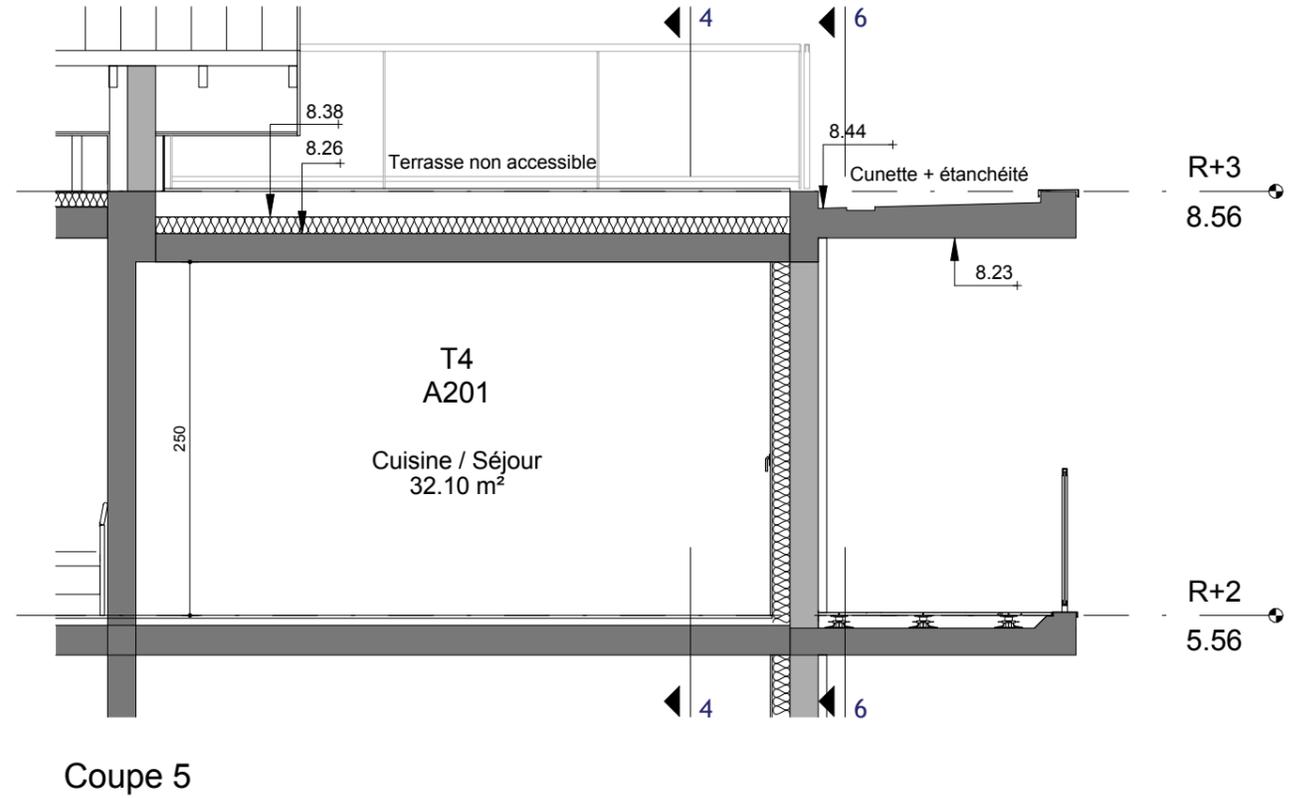
D.16



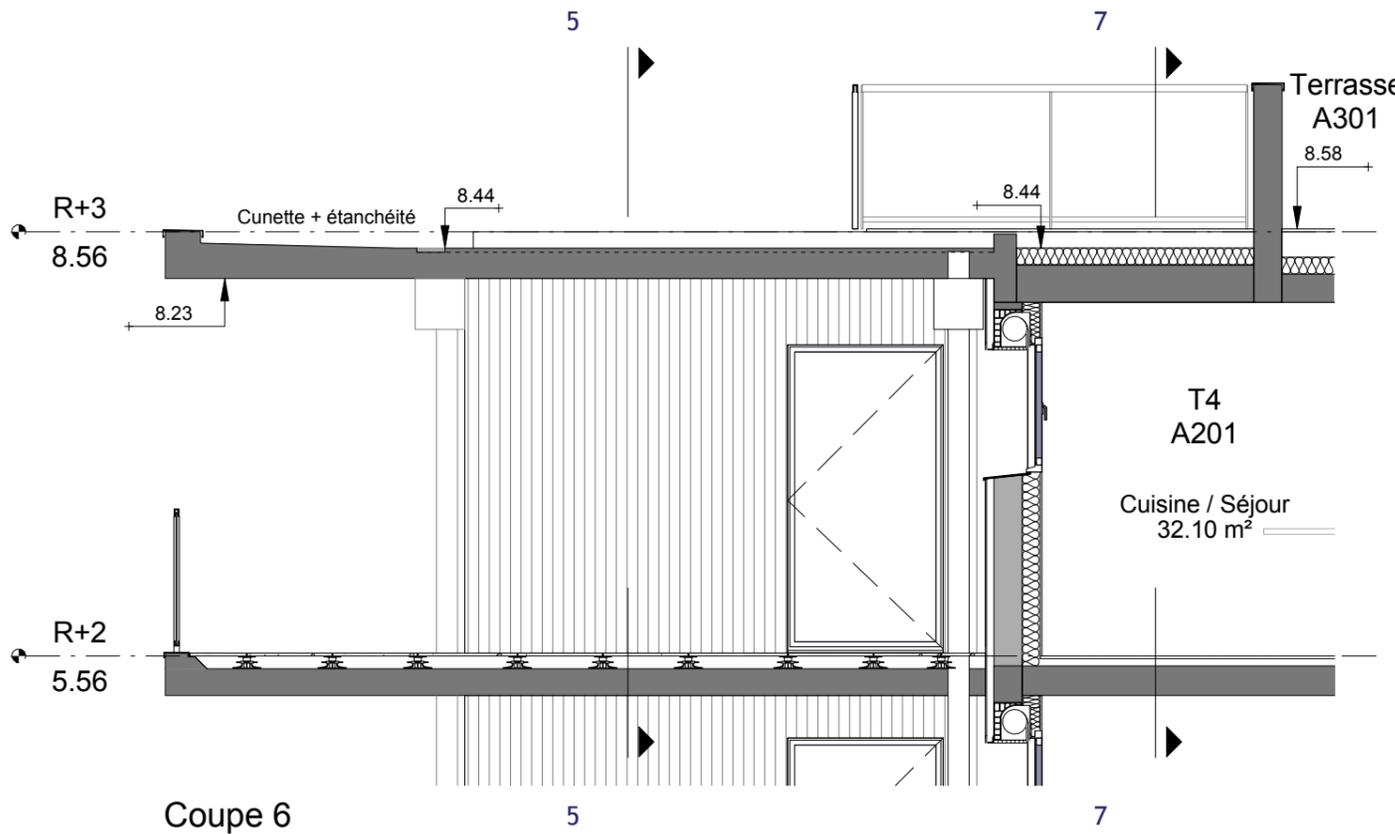
Coupe 2



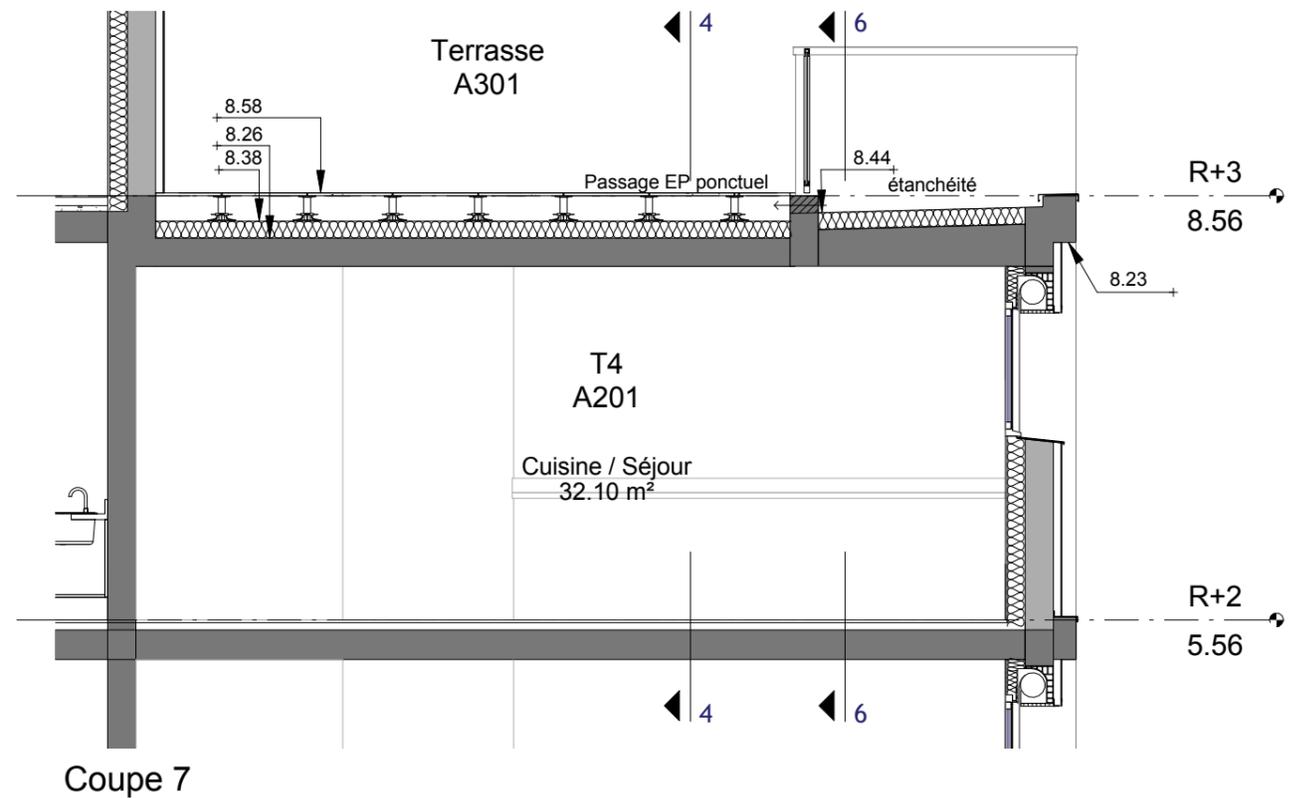
Coupe 4



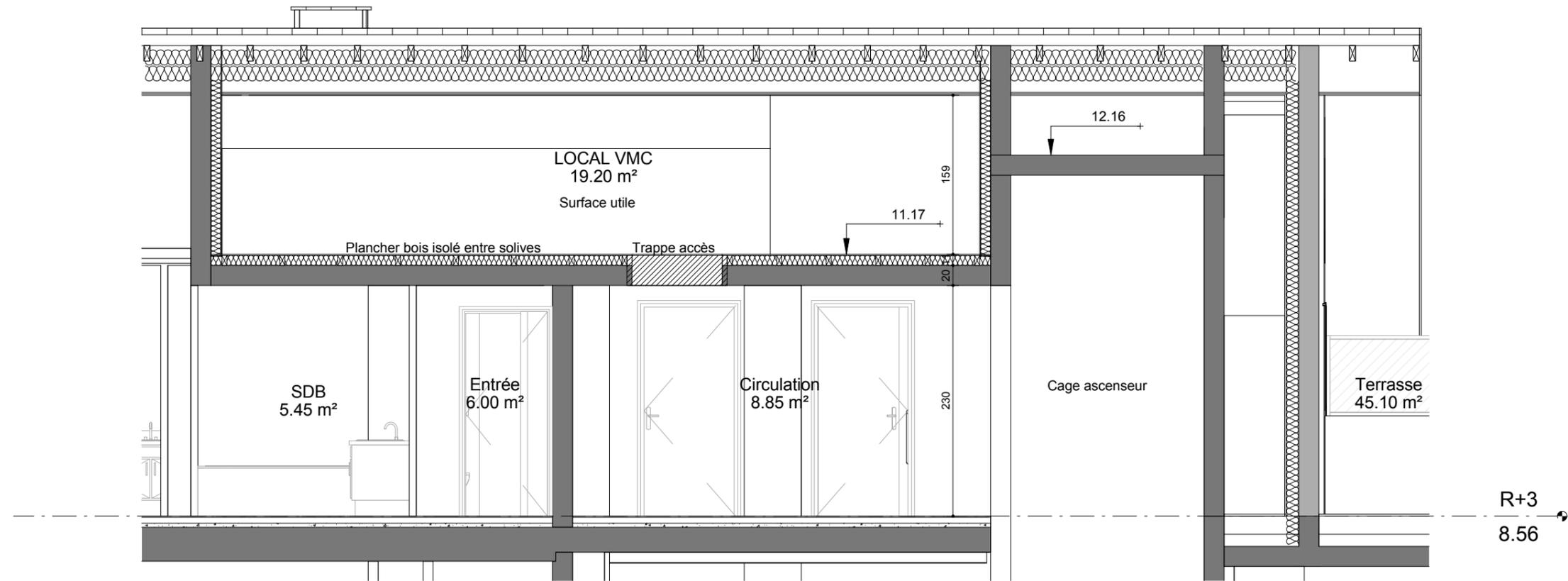
Coupe 5

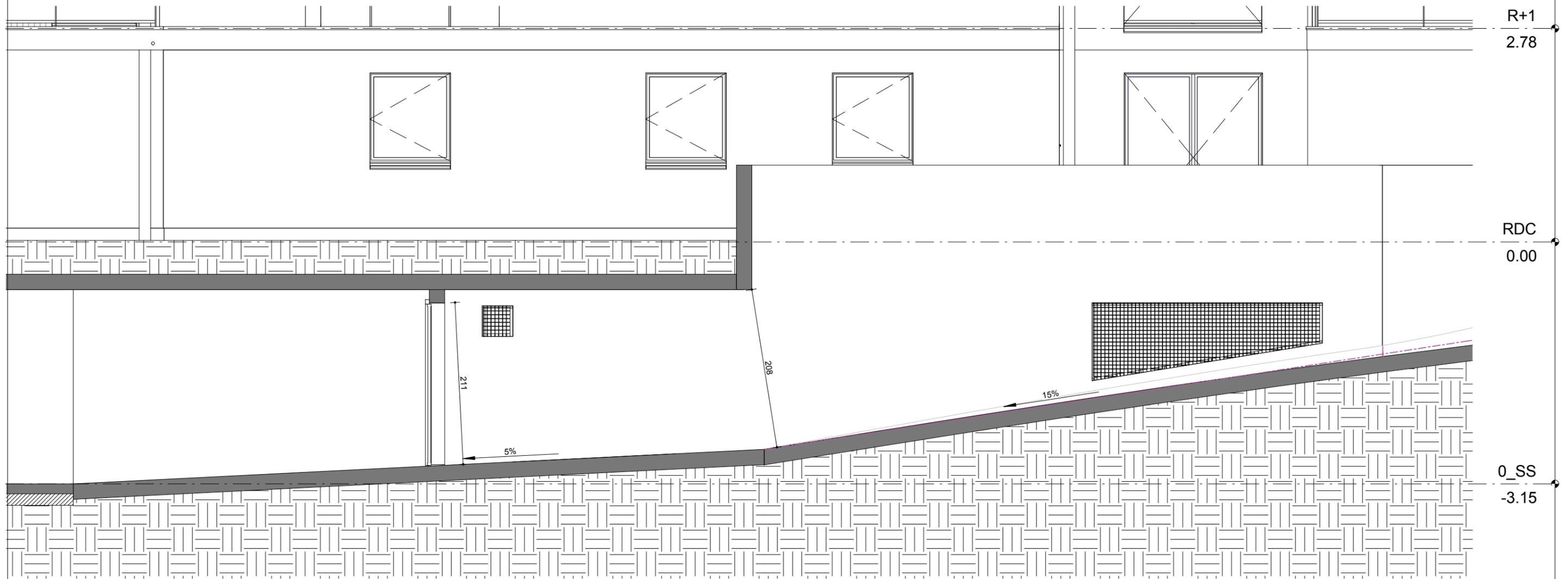


Coupe 6

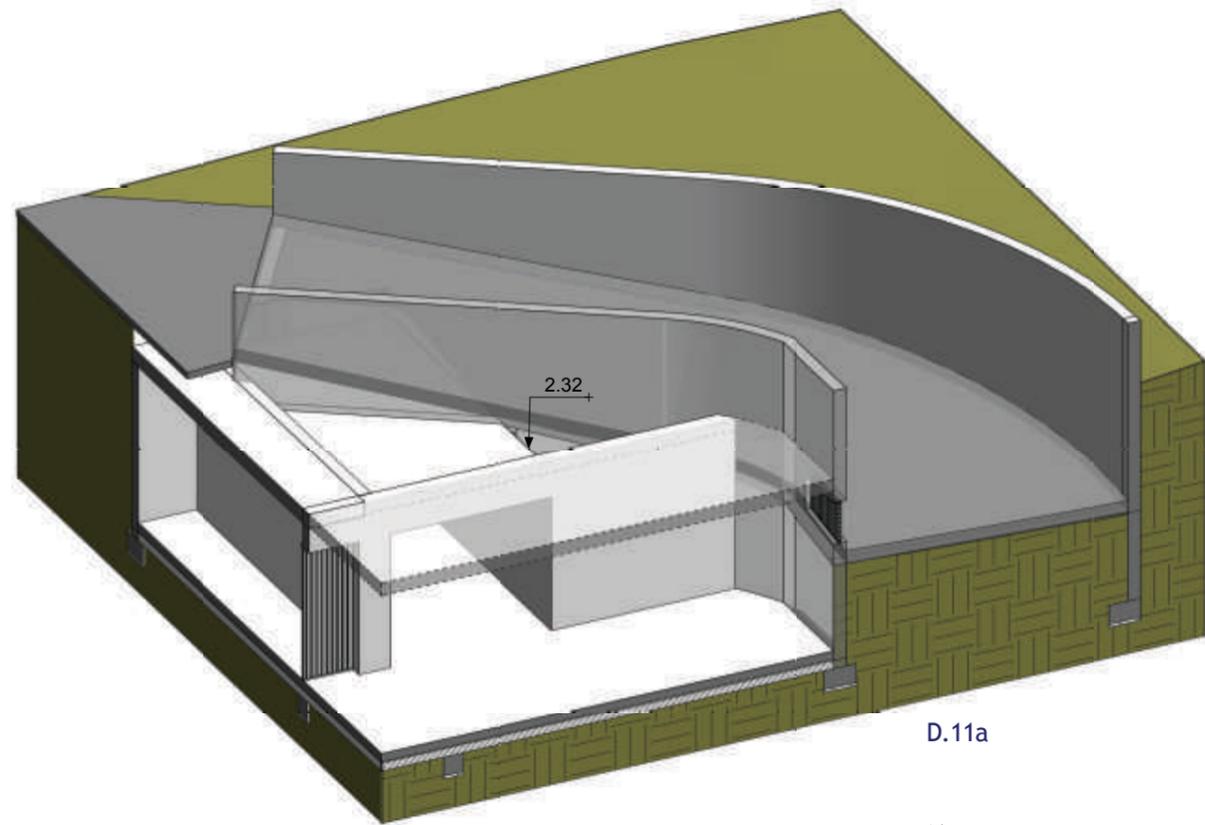


Coupe 7

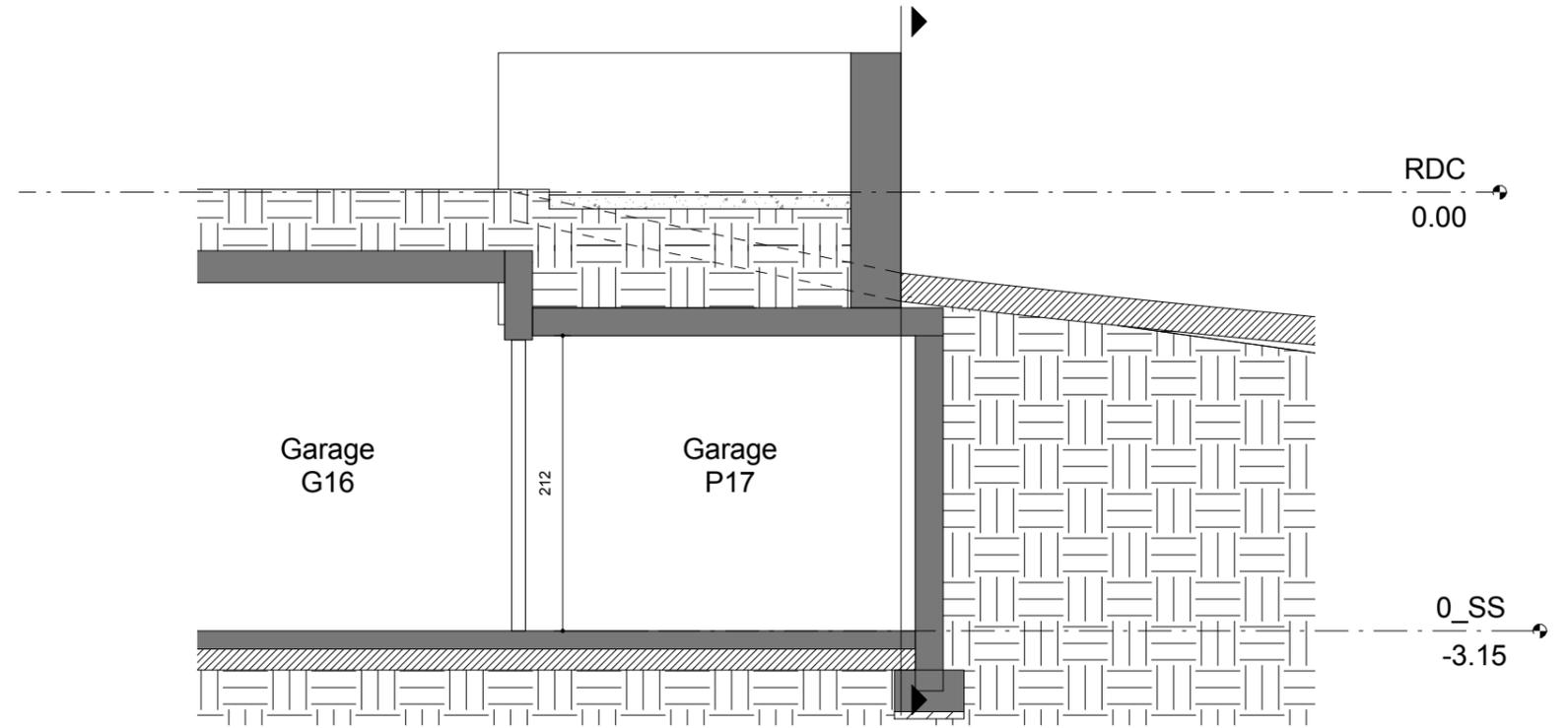




Coupe Rampe

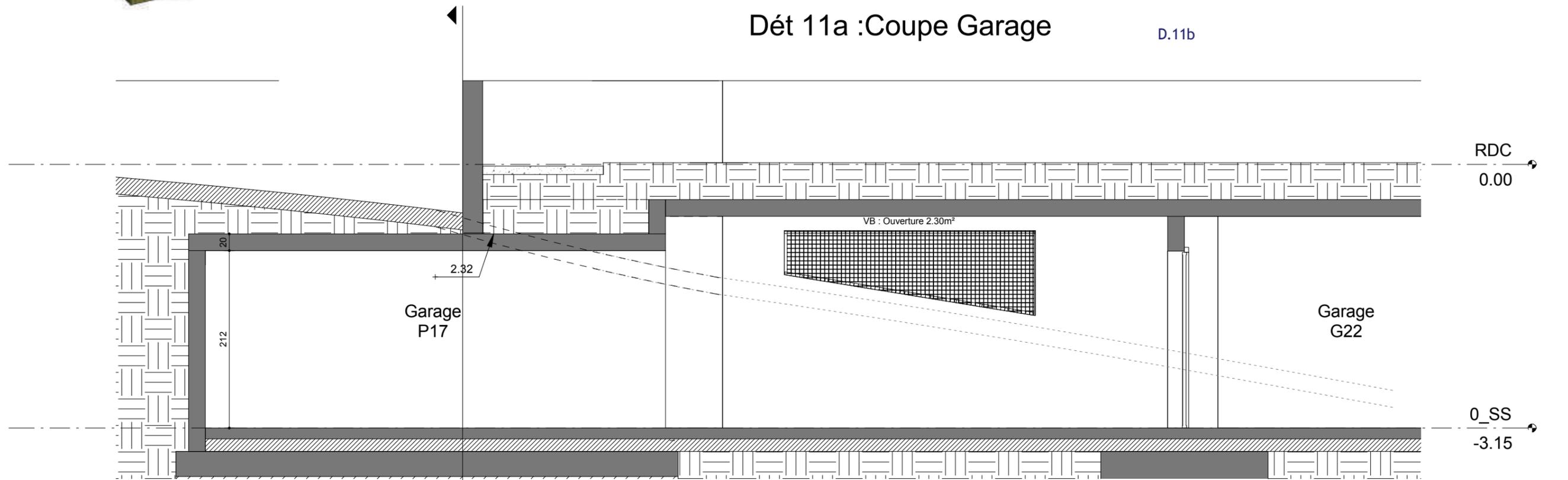


D.11a

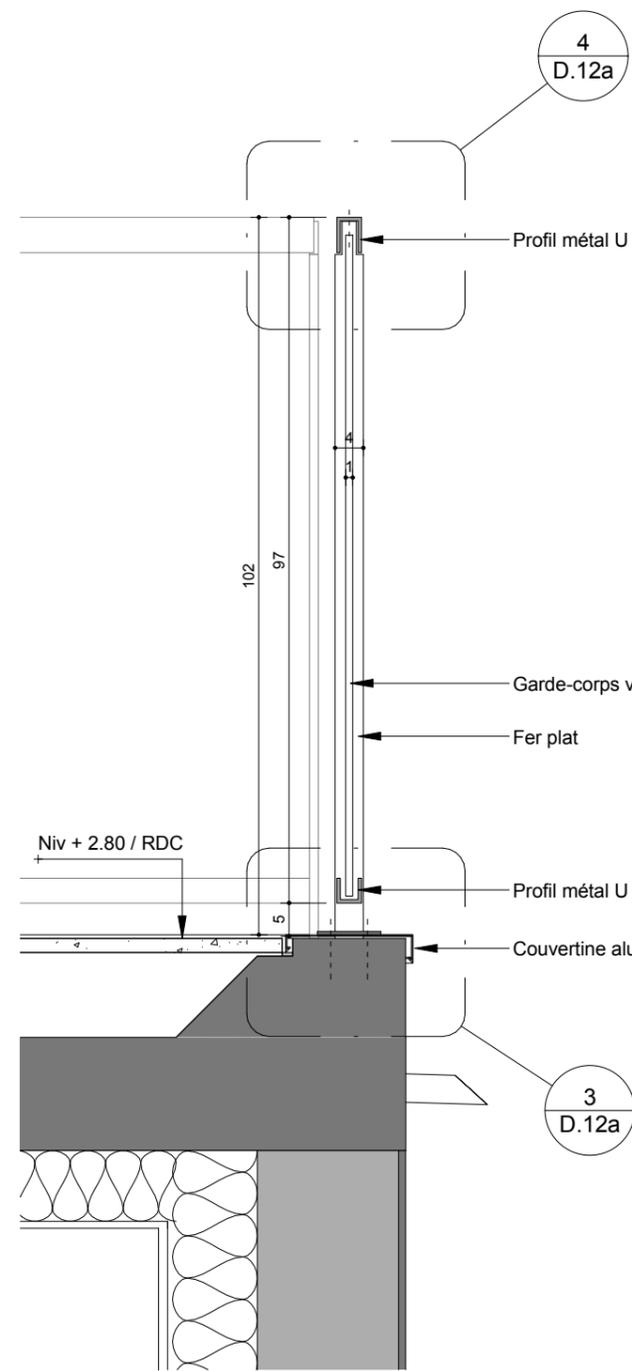


Dét 11a : Coupe Garage

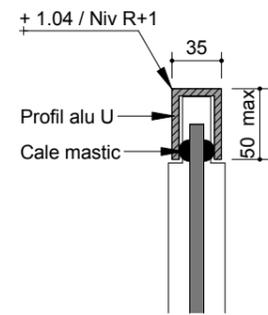
D.11b



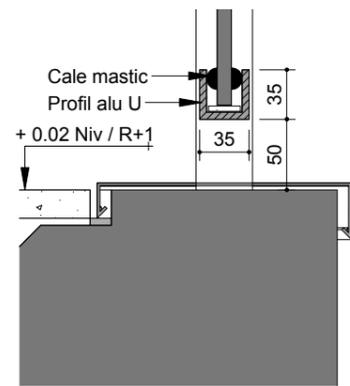
Dét 11b : Coupe Garage



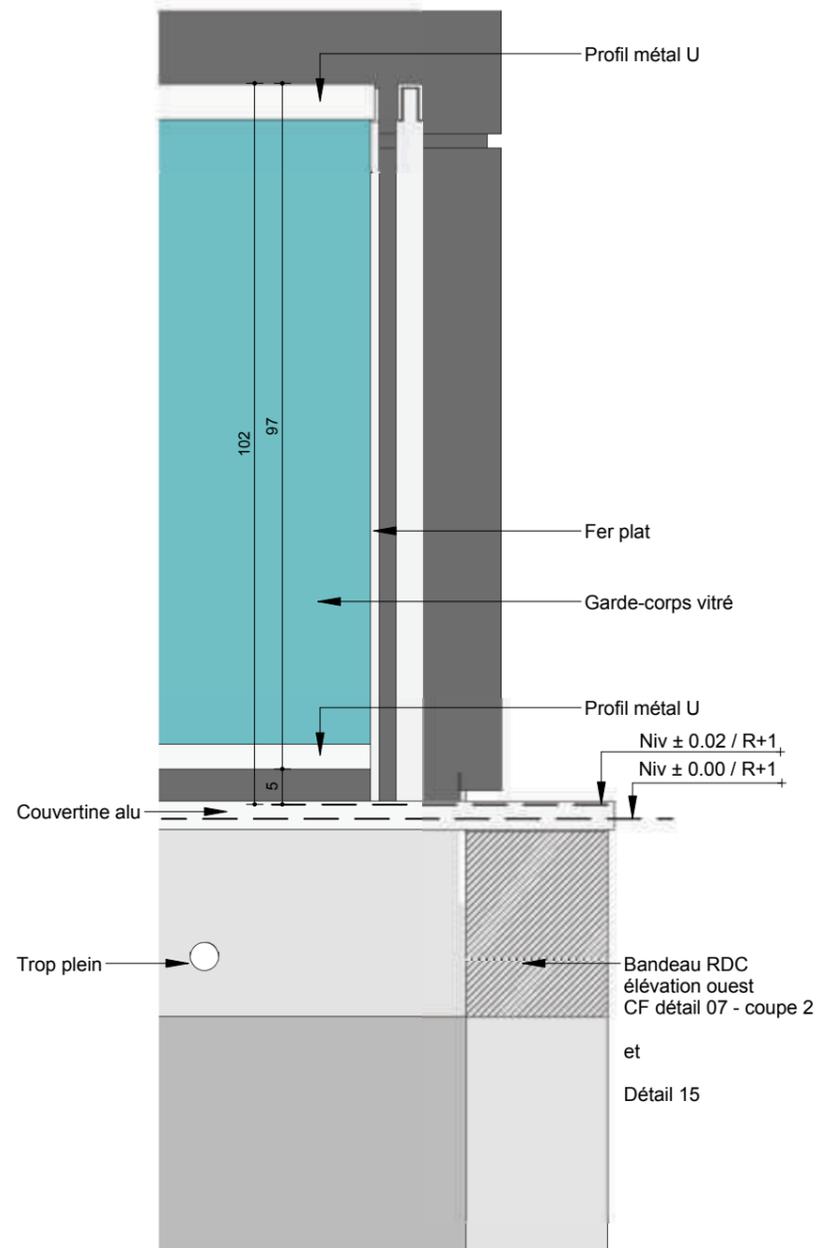
Profil garde-corps éch 1/10



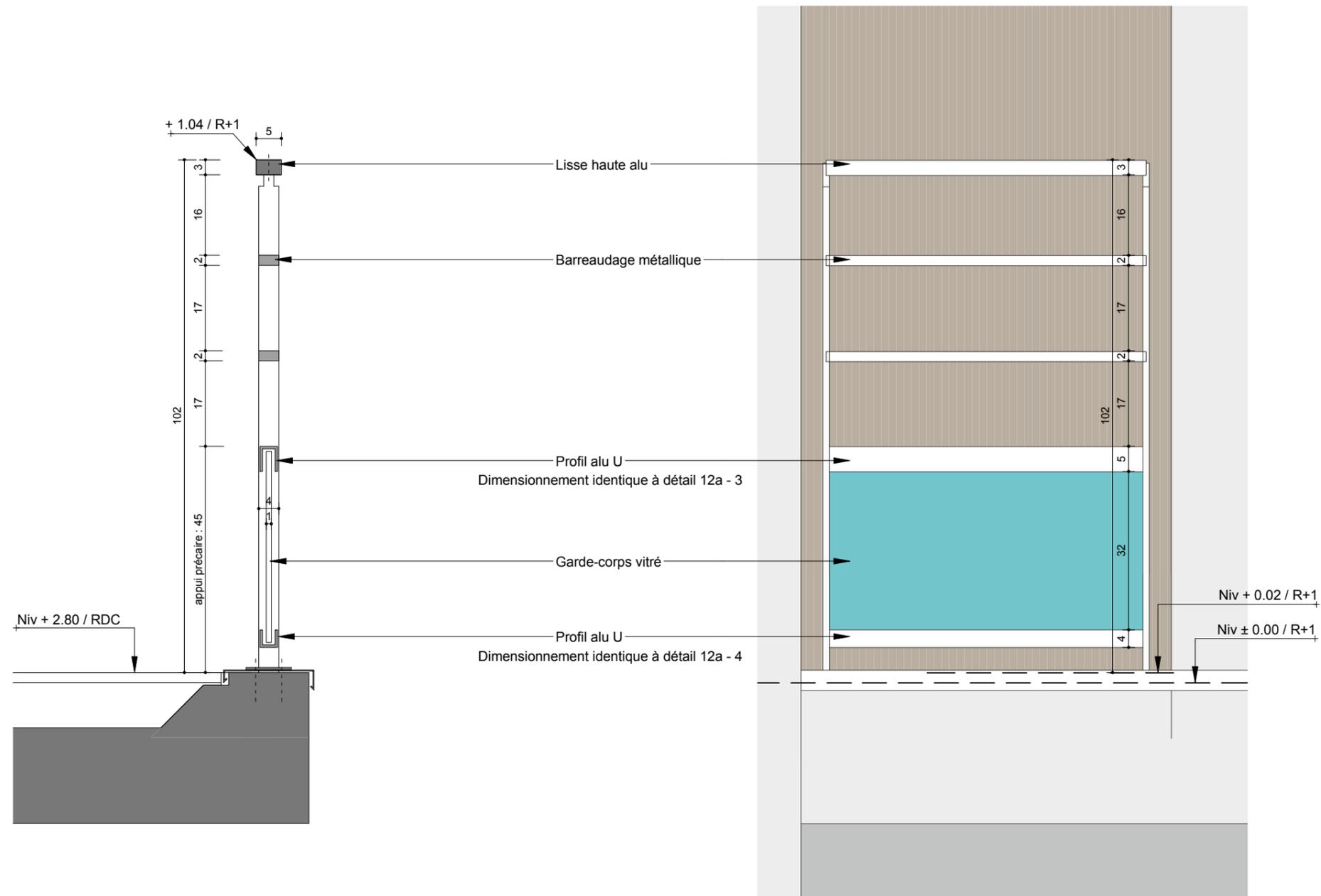
Profil lisse haute  
Détail 4 - éch 1/5

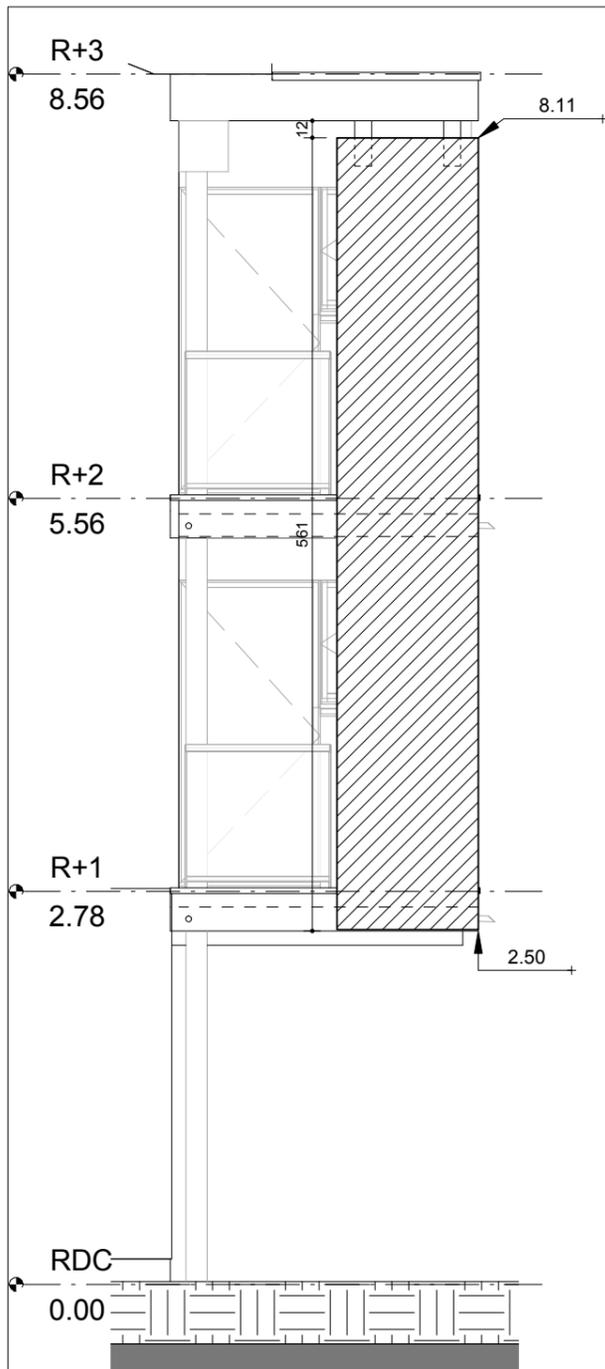


Profil lisse basse  
Détail 3 - éch 1/5

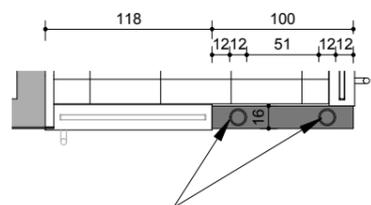


Elévation garde-corps éch 1/10





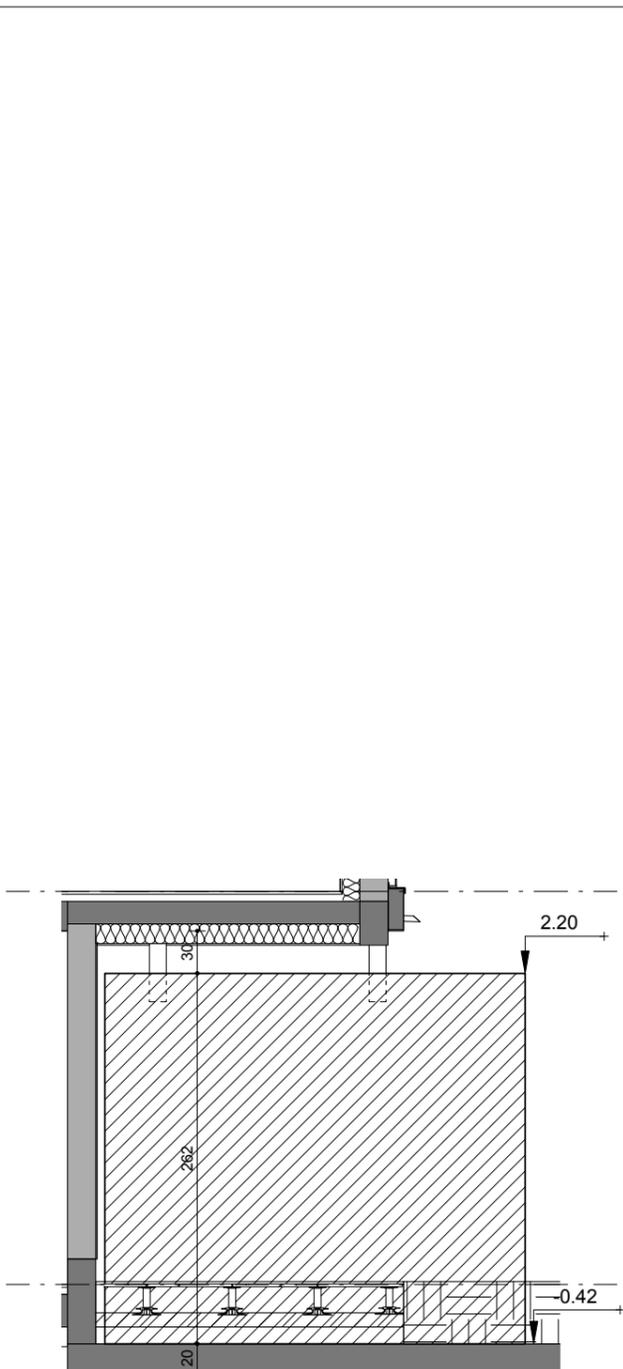
Elévation



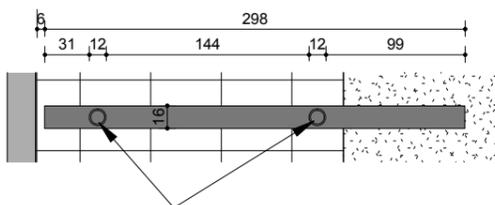
Potelet Ø 120mm - remplissage béton

Plan

Lame béton A103/A203  
Angle Sud-Ouest



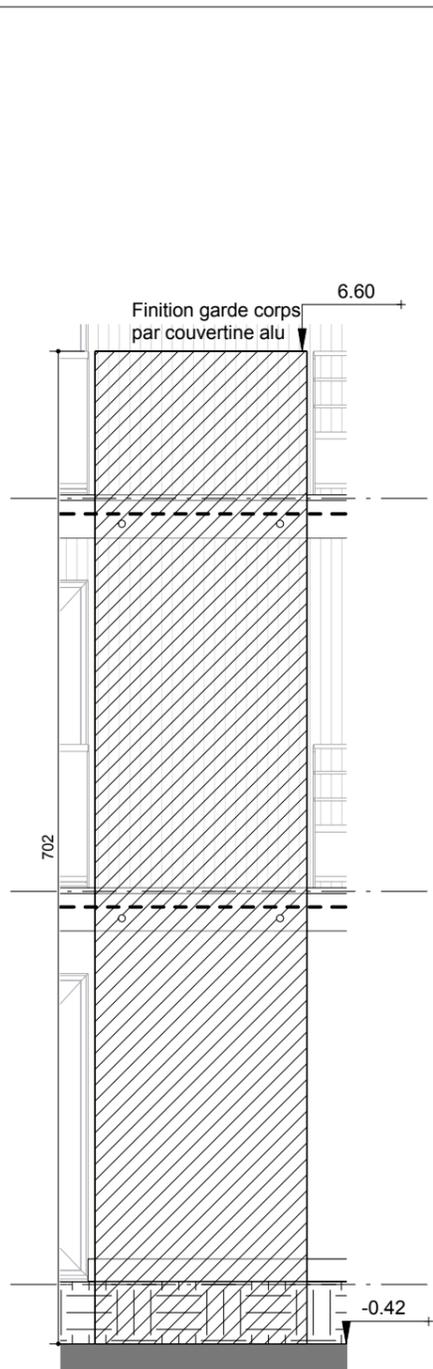
Elévation



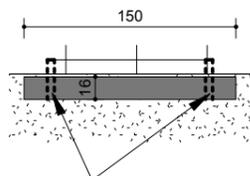
Potelet Ø 120mm - remplissage béton

Plan

Séparatif RDC entre A002 et A003

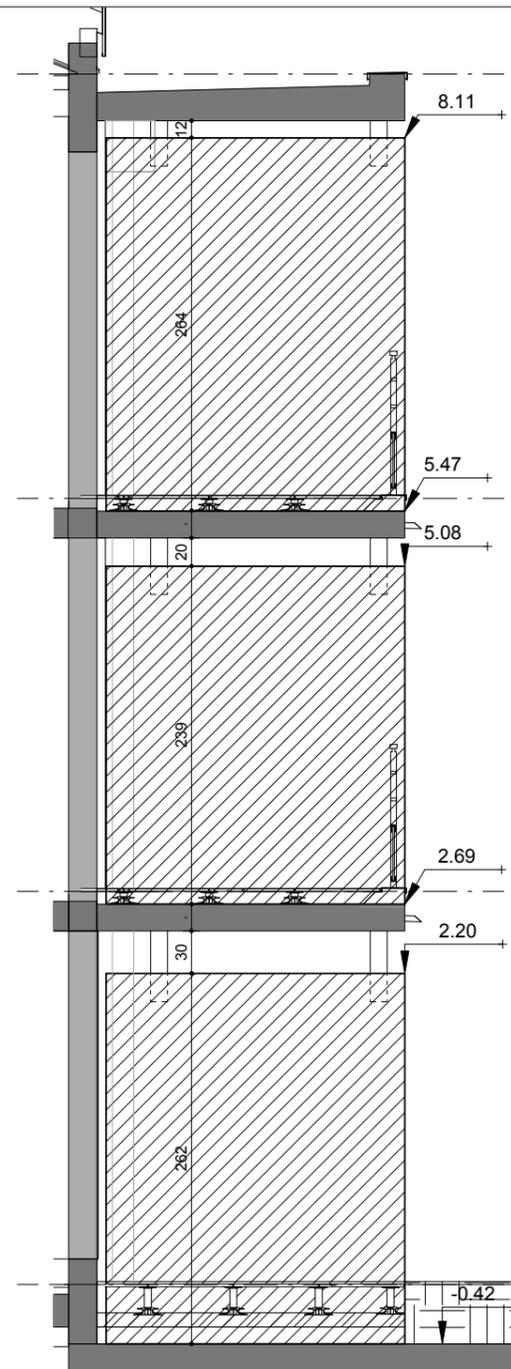


Elévation

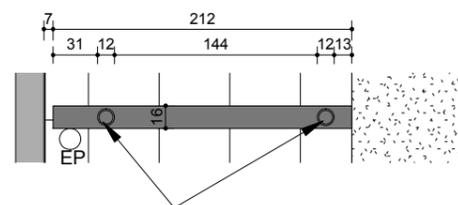


Fixation par pièce métallique en rive de dalle béton  
Plan

Lame Béton Sud  
A002/A102/A202



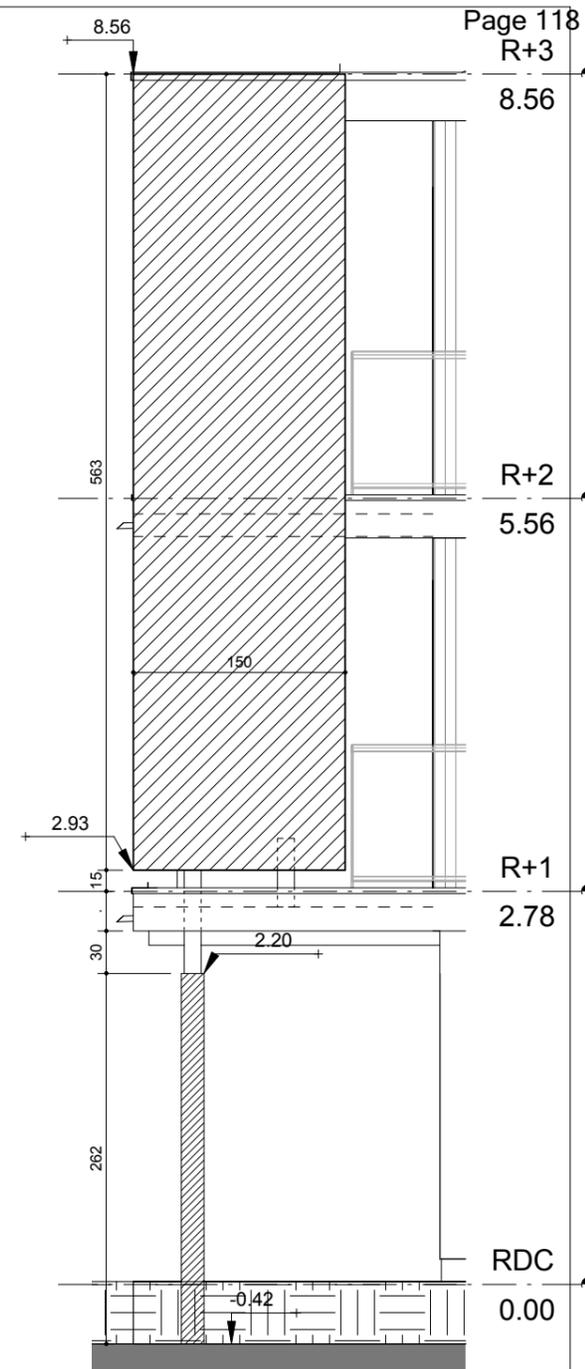
Elévation



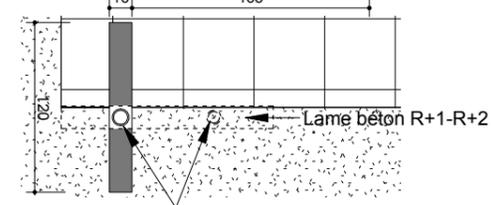
Potelet Ø 120mm - remplissage béton

Plan

Séparatif RDC - R+2  
entre A001 et A002



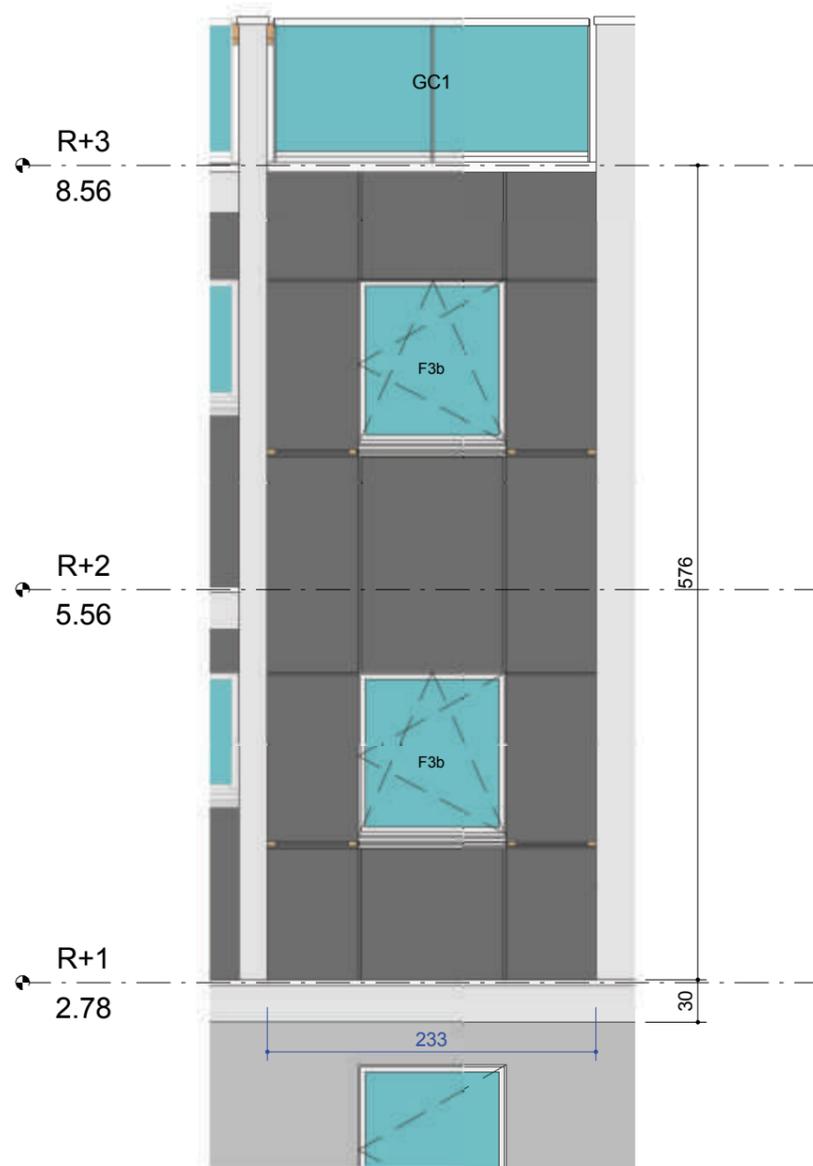
Elévation



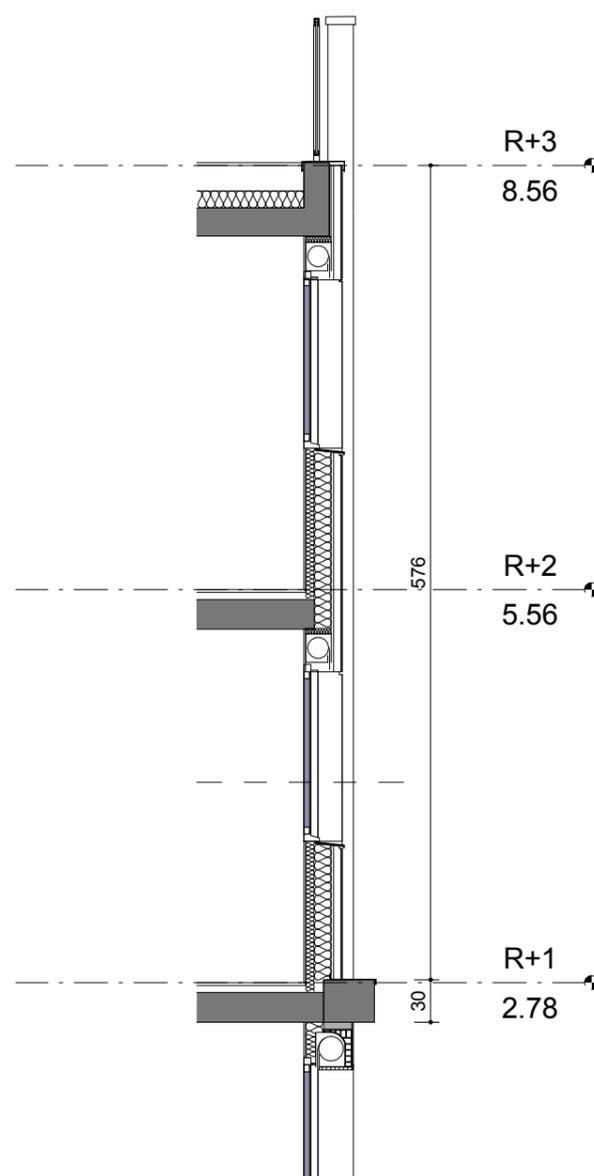
Potelet Ø 120mm - remplissage béton

Plan

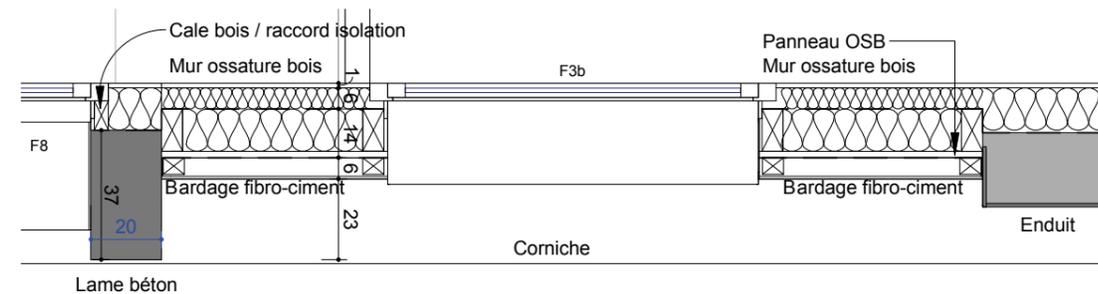
Lame béton A101/A201  
Angle Sud-Est



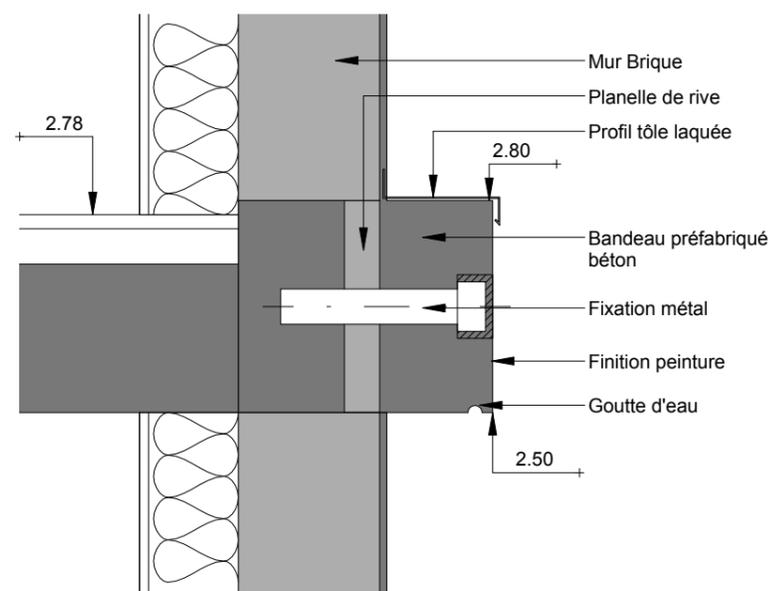
Élévation Est - Ech 1/50

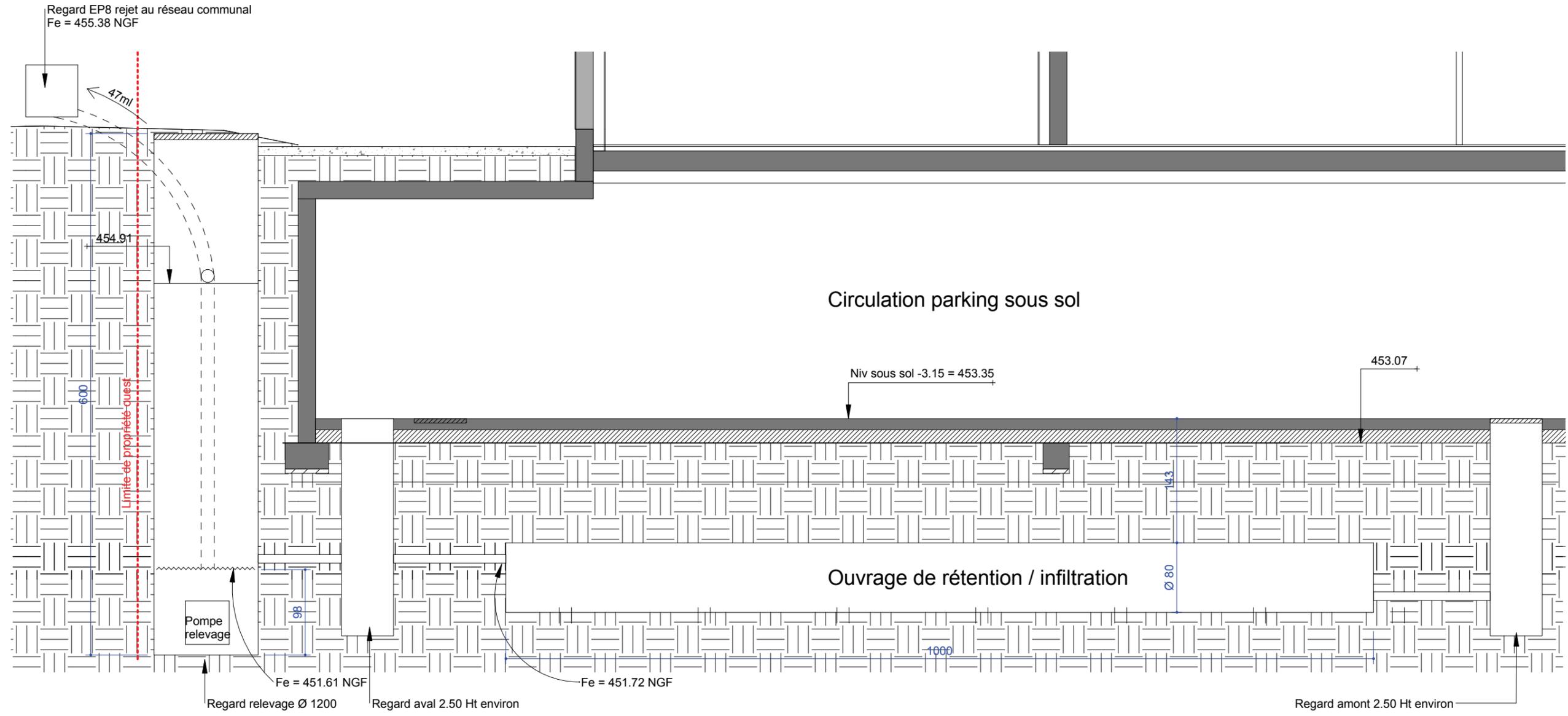


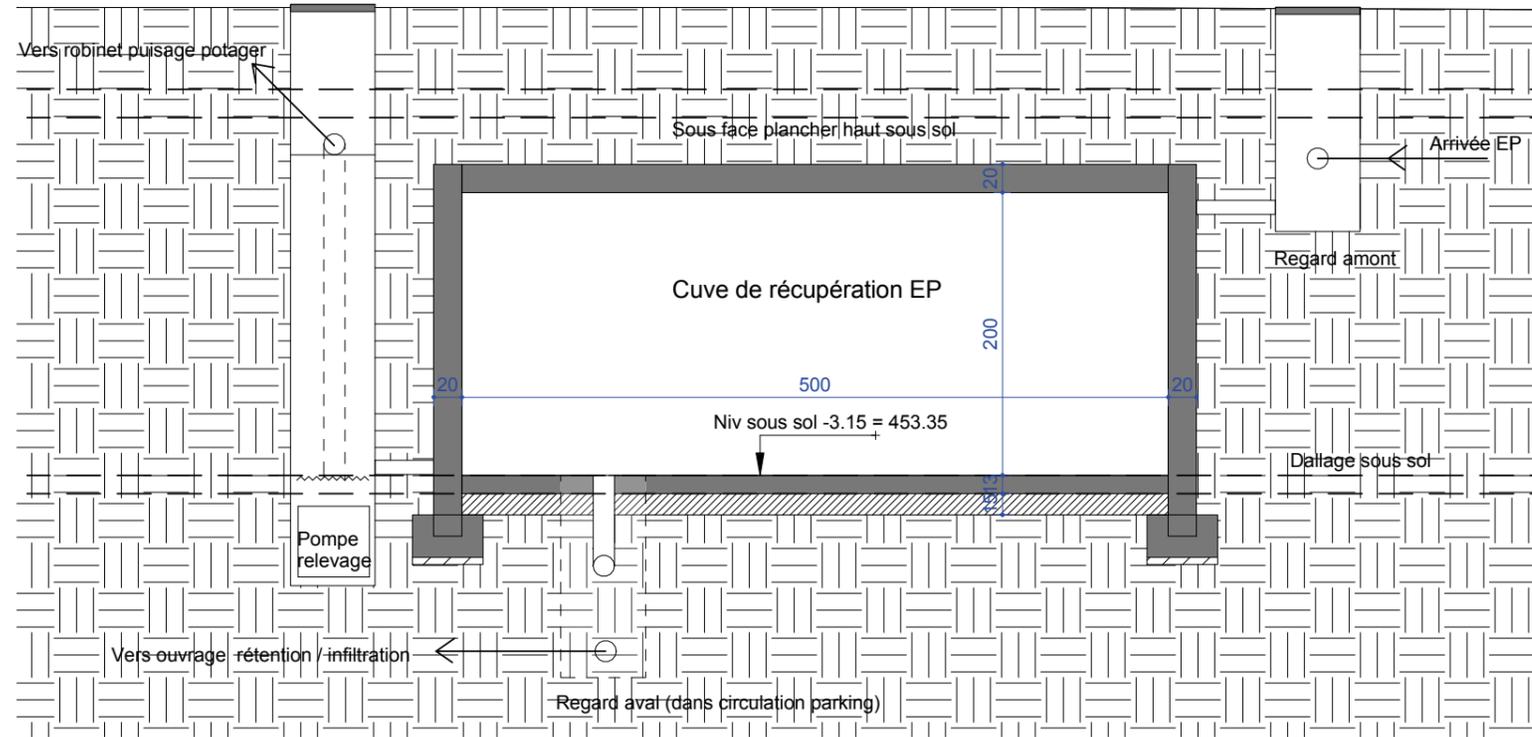
Coupe n°8 - Ech 1/50

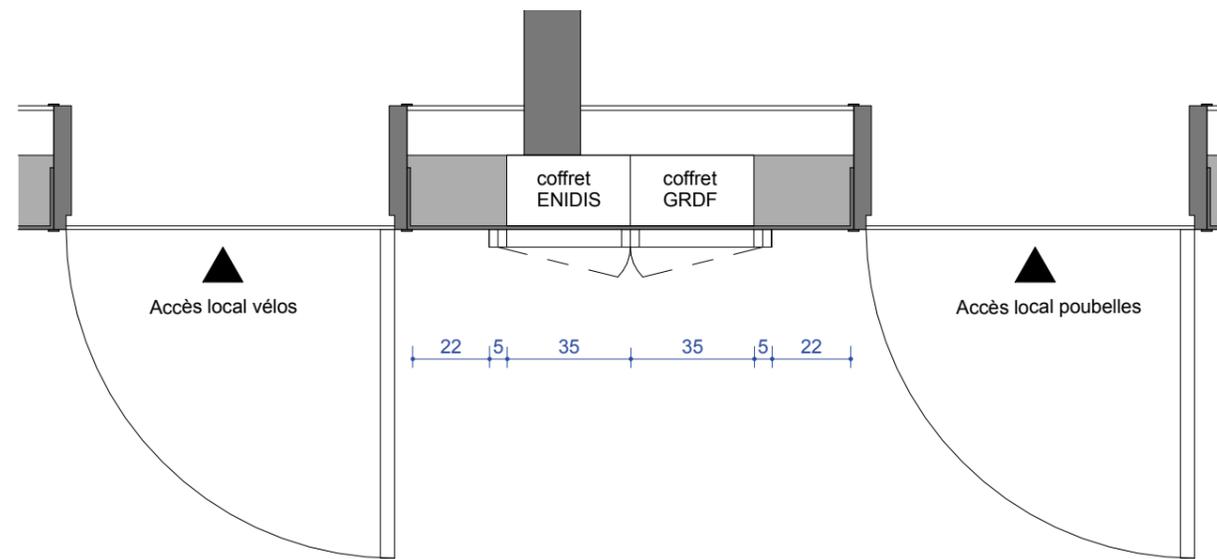
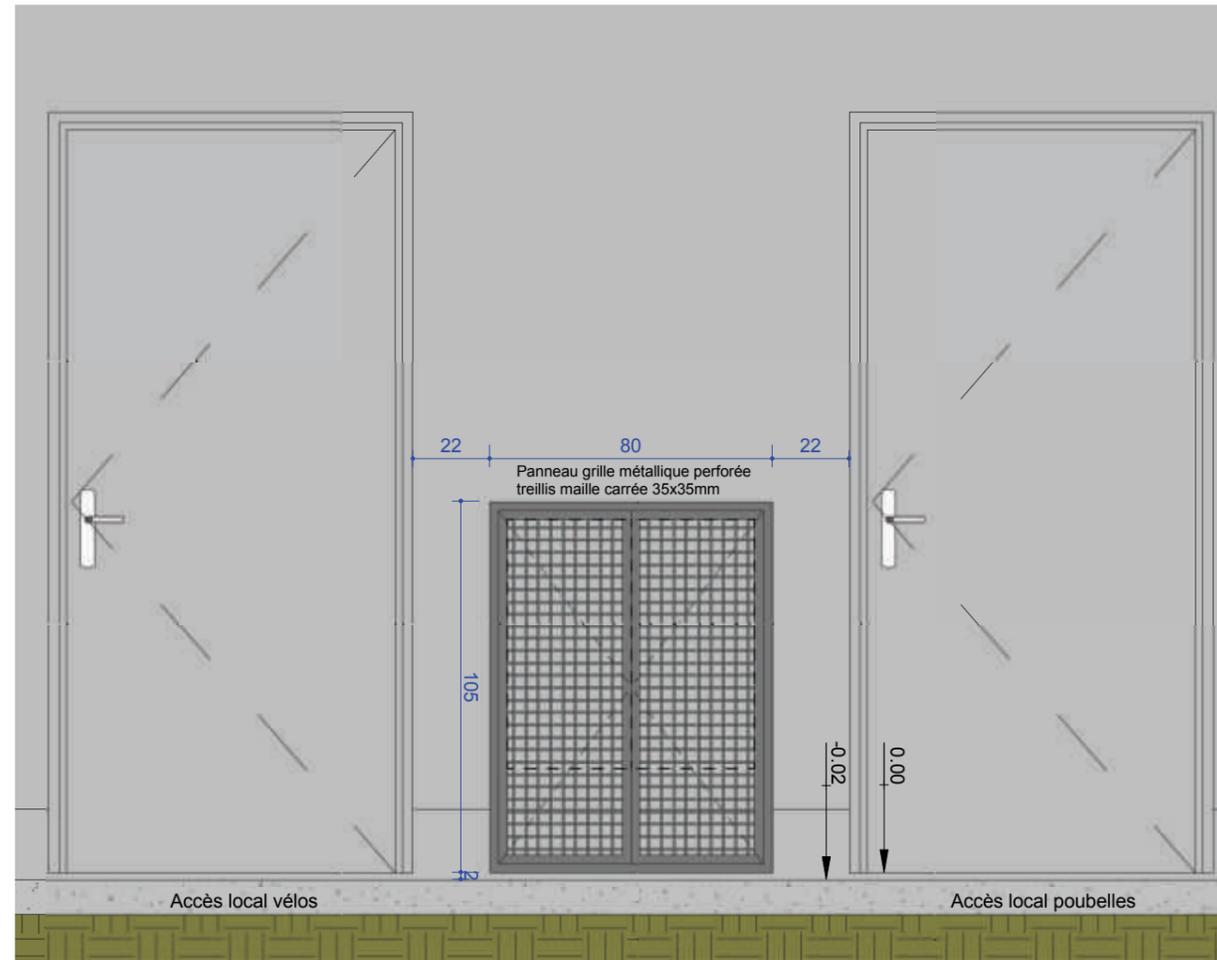


Plan R+1 - Ech 1/20











Villa  
**indigo**  
EPAGNY • METZ-TESSY

234 rue de la République - 74330 EPAGNY METZ TESSY

# A001

Appartement n°	A001
Type	T4
Etage	RDC

Entrée / Dgmt	12.80 m <sup>2</sup>
Cuisine / Séjour	32.10 m <sup>2</sup>
CH.1	12.30 m <sup>2</sup>
CH.2	8.90 m <sup>2</sup>
CH.3	9.80 m <sup>2</sup>
SDB	5.90 m <sup>2</sup>
SDE	3.50 m <sup>2</sup>
WC	2.60 m <sup>2</sup>

**TOTAL m<sup>2</sup> habitables 87.90 m<sup>2</sup>**

Terrasse	19.10 m <sup>2</sup>
Jardin	264.35 m <sup>2</sup>

Hauteur sous plafond (HSP) du logement : 2.50m

Faux-plafond (HSP) environ : 2.20m

**SOGIMM**

33 ter avenue de France - 74000 ANNECY - Tél : 04 50 57 76 85  
Site internet : www.sogimm.com

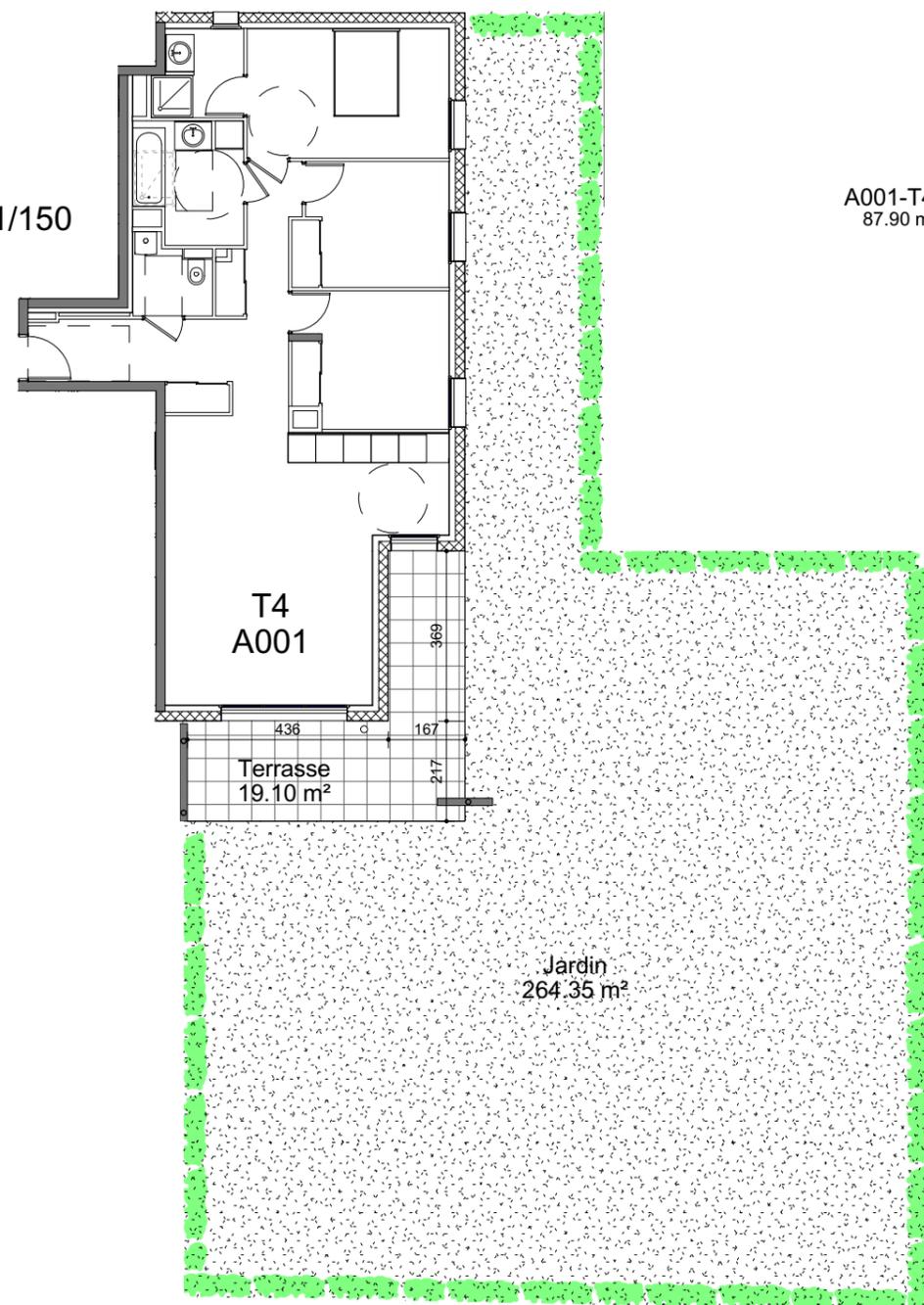
**urb  
archi  
THÈMES**

Gilles Perdu  
Pascal Brion  
Architectes-Urbanistes  
12, rue du Pré d'Avril  
74940 Annecy-le-Vieux  
04 50 66 43 77  
04 50 09 99 65  
info@archithemes.fr  
www.archithemes.fr

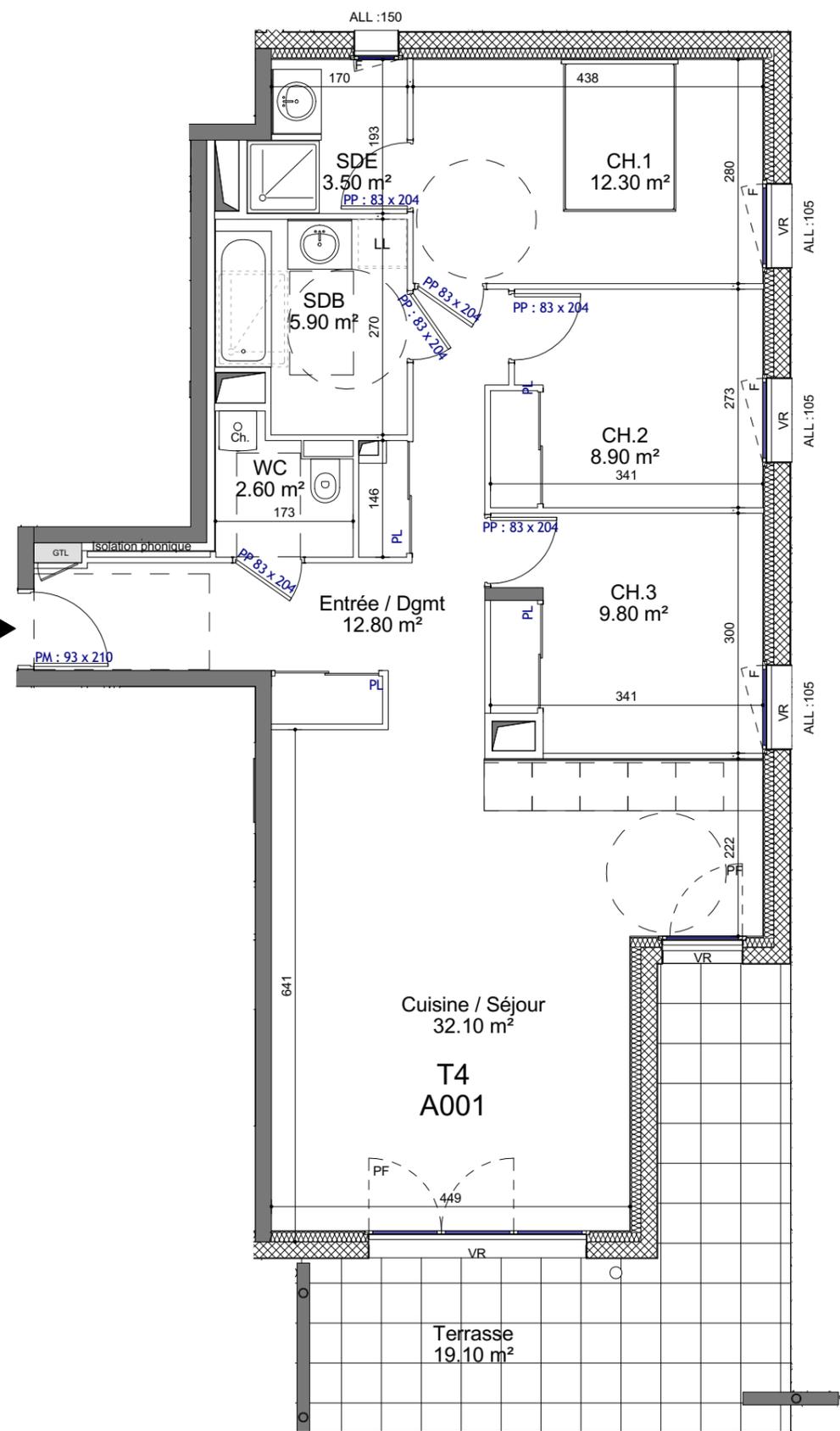
15/03/2018 13:44:23



ECH 1/150

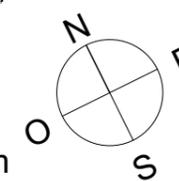


Les cotes , surfaces et éléments techniques sont indiqués à titre indicatif. Ils pourront être modifiés lors de l'établissement des plans d'exécution.

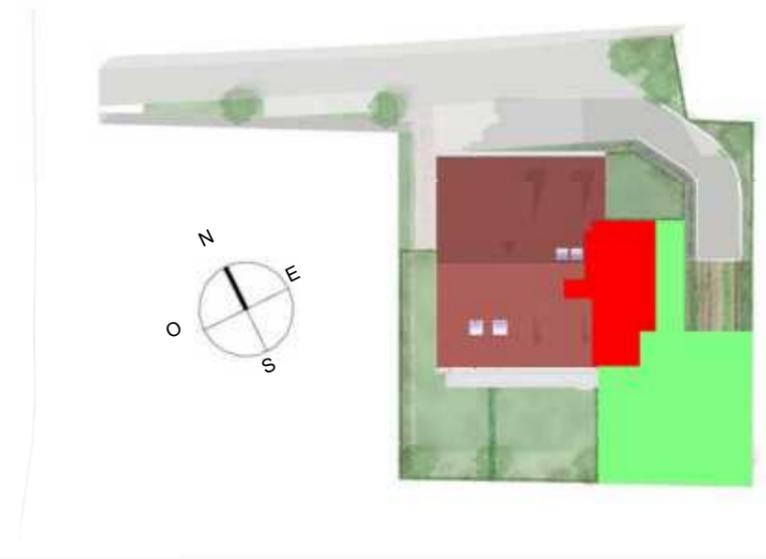


ECH 1/75

0m 1m 5m



" Plan non contractuel, susceptible de modifications ou d'adaptations suivant impératifs techniques"



# A001

Appartement n°	A001
Type	T4
Etage	RDC

Entrée / Dgmt	12.80 m <sup>2</sup>
Cuisine / Séjour	32.10 m <sup>2</sup>
CH.1	12.30 m <sup>2</sup>
CH.2	8.90 m <sup>2</sup>
CH.3	9.80 m <sup>2</sup>
SDB	5.90 m <sup>2</sup>
SDE	3.50 m <sup>2</sup>
WC	2.60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> habitables</b>	<b>87.90 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	19.10 m <sup>2</sup>
Jardin	264.35 m <sup>2</sup>



Elévation Nord



Elévation Sud



Elévation Ouest



Elévation Est

**SOGIMM**

33 ter avenue de France - 74000 ANNECY - Tél : 04 50 57 76 85  
Site internet : www.sogimm.com

**urb  
archi  
THÈMES**  
Gilles Perdu  
Pascal Brion  
Architectes-Urbanistes  
12, rue du Prê d'Avril  
74940 Ancey-le-Vieux  
04 50 66 43 77  
04 50 09 99 65  
info@archithemes.fr  
www.archithemes.fr



Villa  
**indigo**  
EPAGNY • METZ-TESSY

234 rue de la République - 74330 EPAGNY METZ TESSY

# A002

Appartement n°	A002
Type	T3
Etage	RDC

Entrée / Dgmt	7.40 m <sup>2</sup>
Cuisine / Séjour	27.70 m <sup>2</sup>
CH.1	13.40 m <sup>2</sup>
CH.2	11.25 m <sup>2</sup>
SDB	4.85 m <sup>2</sup>
WC	1.85 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> habitables</b>	<b>66.45 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	24.15 m <sup>2</sup>
Jardin	114.80 m <sup>2</sup>

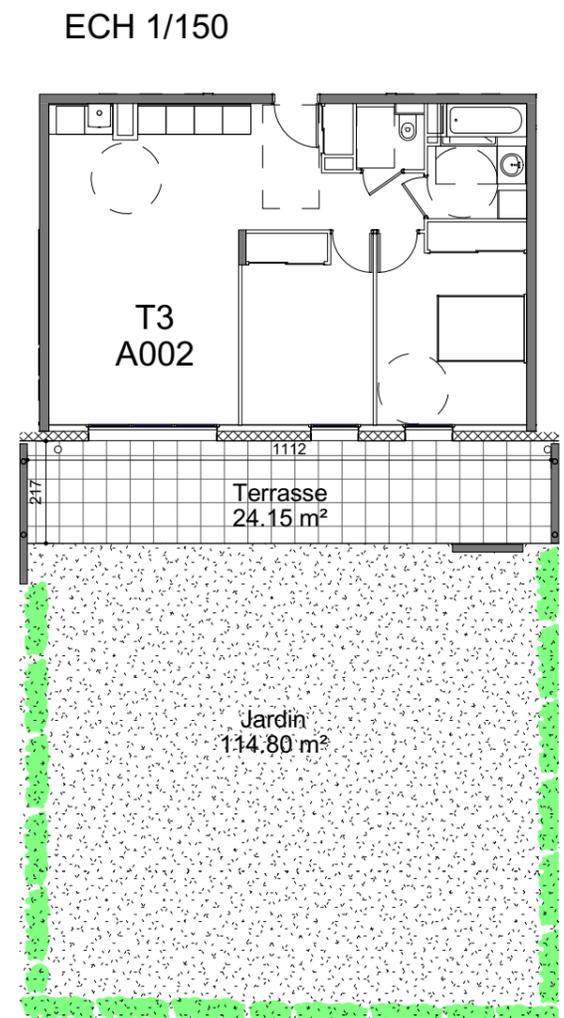
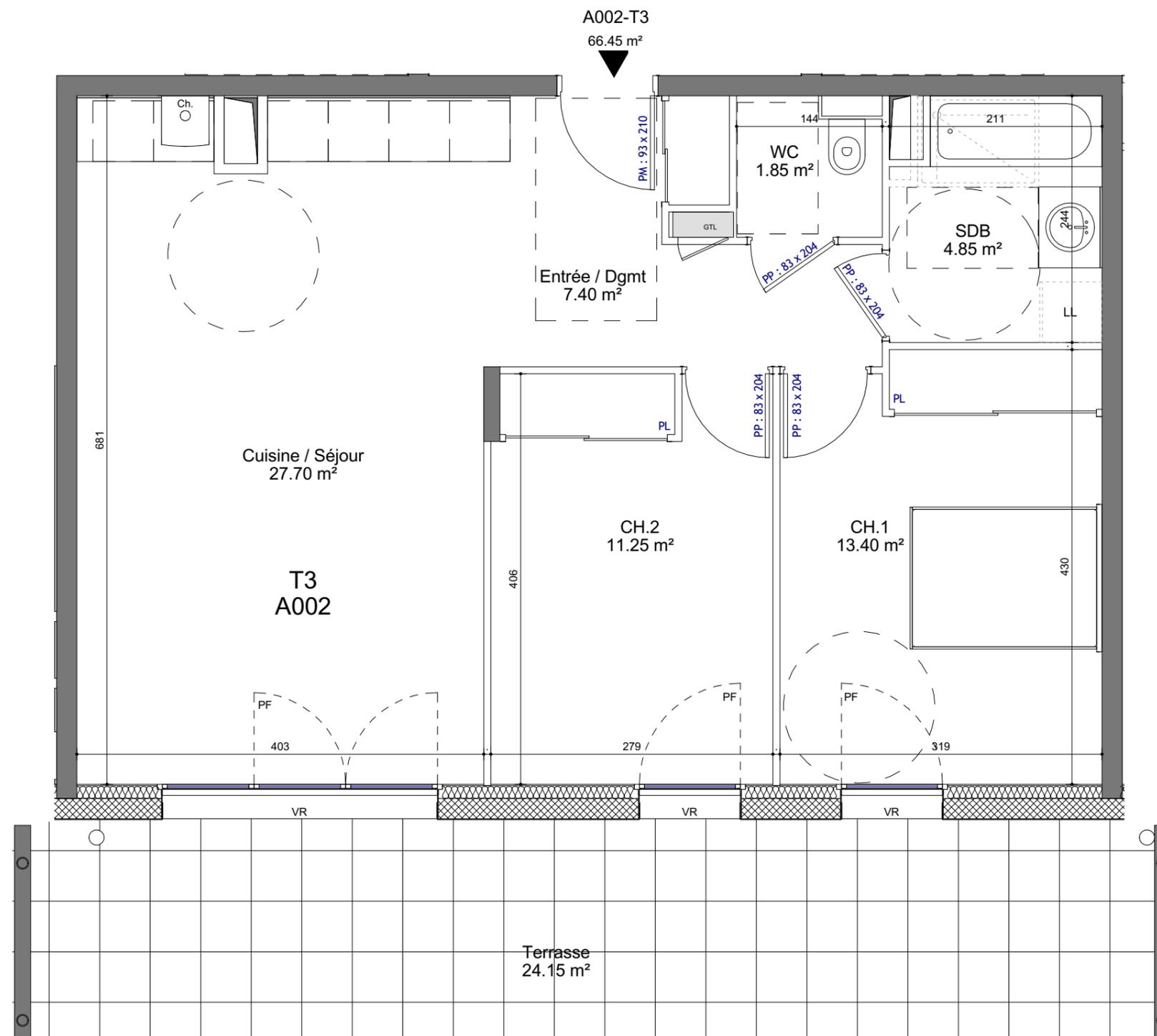
Hauteur sous plafond (HSP) du logement : 2.50m  
 Faux-plafond (HSP) environ : 2.20m

**SOGIMM**

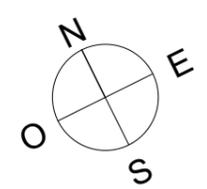
33 ter avenue de France - 74000 ANNECY - Tél : 04 50 57 76 85  
 Site internet : www.sogimm.com

**urb  
archi  
THÈMES**  
 Gilles Perdu  
 Pascal Brion  
 Architectes-Urbanistes  
 12, rue du Pré d'Avril  
 74940 Ancey-le-Vieux  
 04 50 66 43 77  
 04 50 09 99 65  
 info@archithemes.fr  
 www.archithemes.fr

15/03/2018 13:44:25

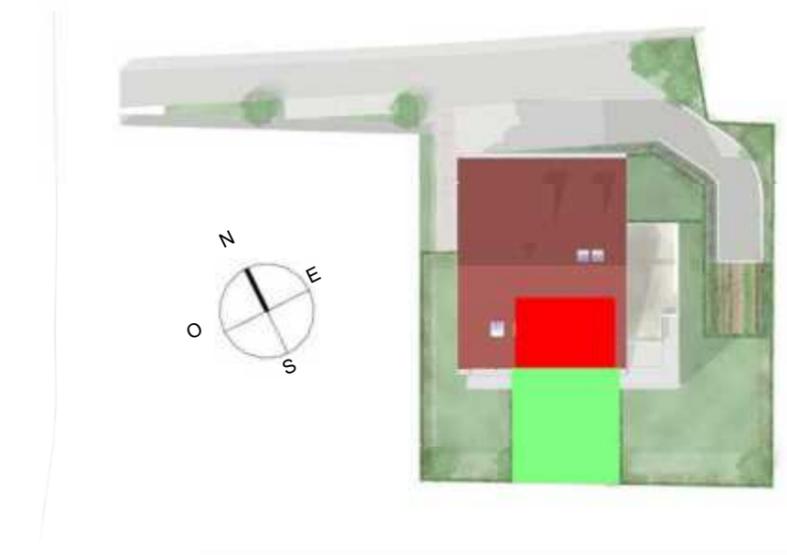


ECH 1/50 0m 1m 5m



Les cotes , surfaces et éléments techniques sont indiqués à titre indicatif. Ils pourront être modifiés lors de l'établissement des plans d'exécution.

" Plan non contractuel, susceptible de modifications ou d'adaptations suivant impératifs techniques"



# A002

Appartement n°	A002
Type	T3
Etage	RDC

Entrée / Dgmt	7.40 m <sup>2</sup>
Cuisine / Séjour	27.70 m <sup>2</sup>
CH.1	13.40 m <sup>2</sup>
CH.2	11.25 m <sup>2</sup>
SDB	4.85 m <sup>2</sup>
WC	1.85 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> habitables</b>	<b>66.45 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	24.15 m <sup>2</sup>
Jardin	114.80 m <sup>2</sup>



Elévation Nord



Elévation Sud



Elévation Ouest



Elévation Est

**SOGIMM**

33 ter avenue de France - 74000 ANNECY - Tél : 04 50 57 76 85  
Site internet : www.sogimm.com

**urb  
archi  
THÈMES**

Gilles Perdu  
Pascal Brion  
Architectes-Urbanistes  
12, rue du Pré d'Avril  
74940 Ancey-le-Vieux  
04 50 66 43 77  
04 50 09 99 65  
info@archithemes.fr  
www.archithemes.fr



Villa  
**indigo**  
EPAGNY • METZ-TESSY

234 rue de la République - 74330 EPAGNY METZ TESSY

# A003

Appartement n°	A003
Type	T3
Etage	RDC

Entrée / Dgmt	10.60 m <sup>2</sup>
Cuisine / Séjour	29.25 m <sup>2</sup>
CH.1	11.20 m <sup>2</sup>
CH.2	9.70 m <sup>2</sup>
SDB	5.10 m <sup>2</sup>
WC	2.00 m <sup>2</sup>
Cellier	4.30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> habitables</b>	<b>72.15 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	10.60 m <sup>2</sup>
Jardin	172.90 m <sup>2</sup>

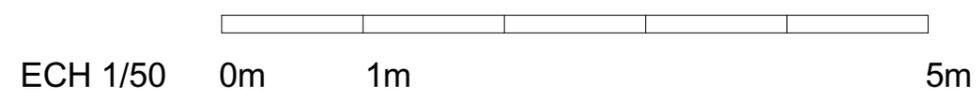
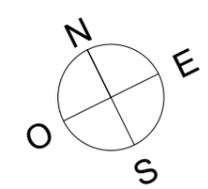
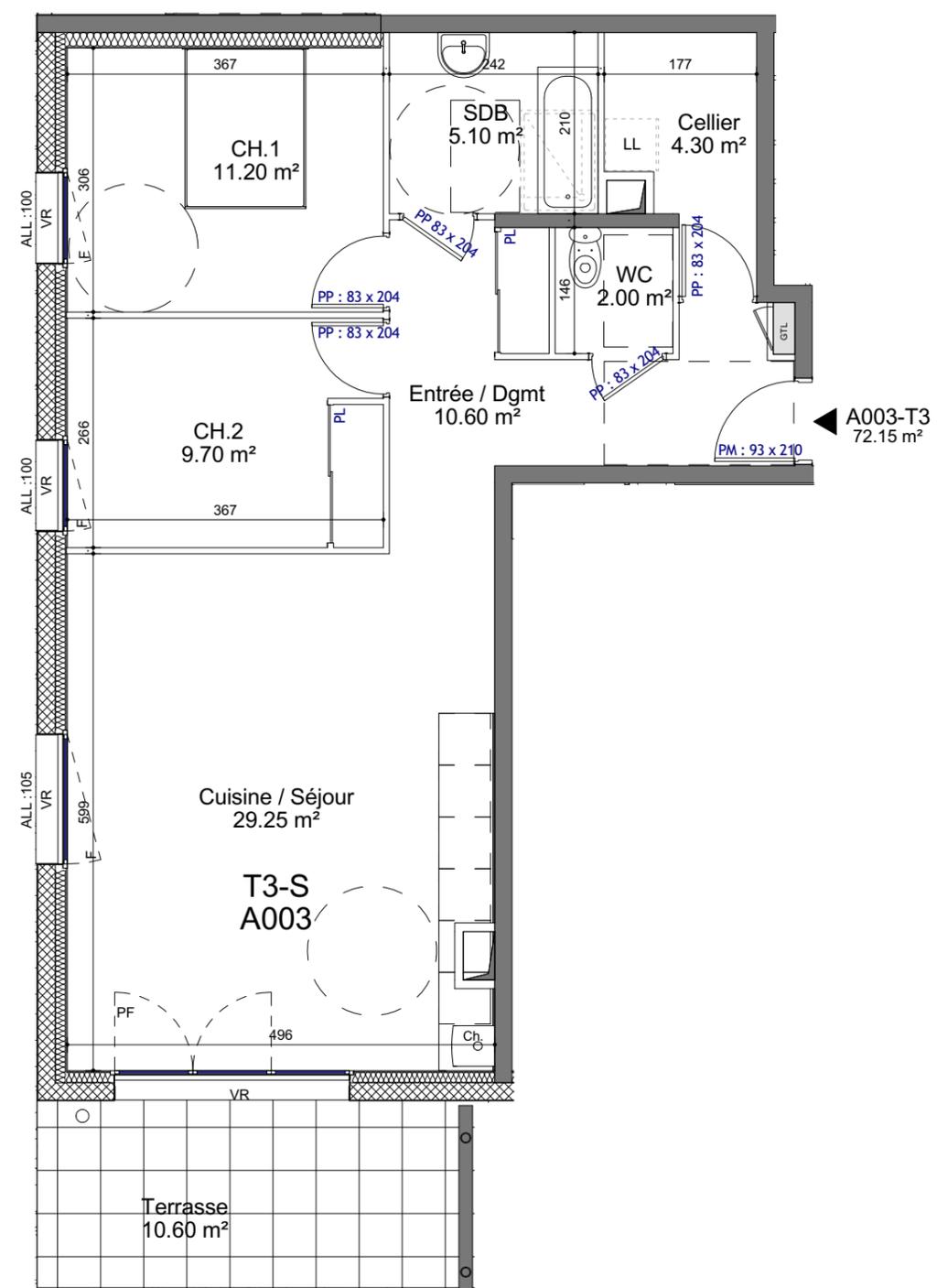
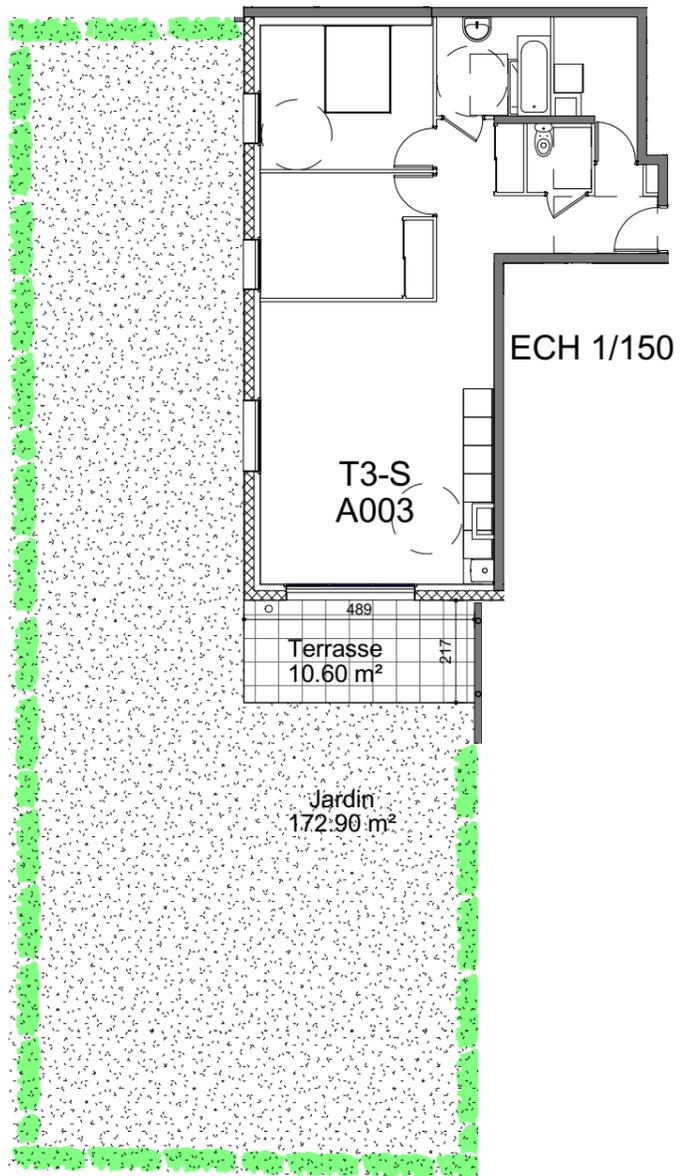
Hauteur sous plafond (HSP) du logement : 2.50m  
 Faux-plafond (HSP) environ : 2.20m

**SOGIMM**

33 ter avenue de France - 74000 ANNECY - Tél : 04 50 57 76 85  
 Site internet : www.sogimm.com

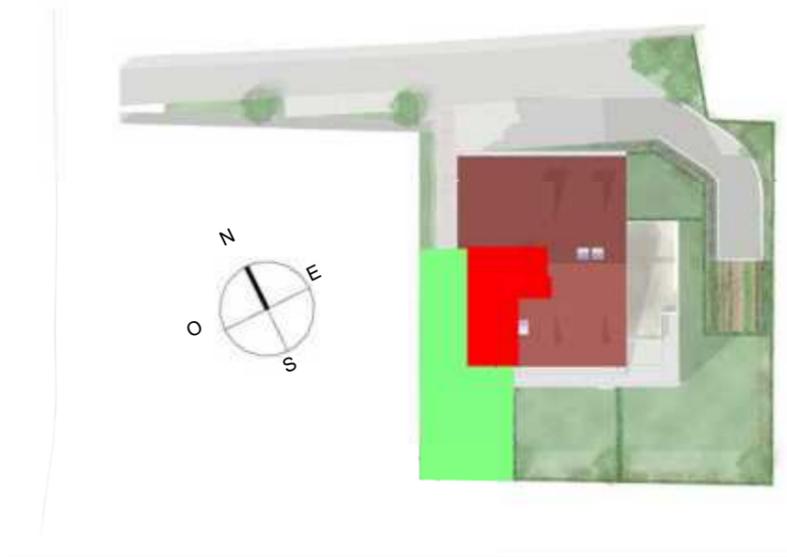
**urb  
archi  
THÈMES**  
 Gilles Perdu  
 Pascal Brion  
 Architectes-Urbanistes  
 12, rue du Prê d'Avril  
 74940 Ancey-le-Vieux  
 04 50 66 43 77  
 04 50 09 99 65  
 info@archithemes.fr  
 www.archithemes.fr

15/03/2018 13:44:28



Les cotes , surfaces et éléments techniques sont indiqués à titre indicatif. Ils pourront être modifiés lors de l'établissement des plans d'exécution.

" Plan non contractuel, susceptible de modifications ou d'adaptations suivant impératifs techniques"



# A003

Appartement n°	A003
Type	T3
Etage	RDC

Entrée / Dgmt	10.60 m <sup>2</sup>
Cuisine / Séjour	29.25 m <sup>2</sup>
CH.1	11.20 m <sup>2</sup>
CH.2	9.70 m <sup>2</sup>
SDB	5.10 m <sup>2</sup>
WC	2.00 m <sup>2</sup>
Cellier	4.30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> habitables</b>	<b>72.15 m<sup>2</sup></b>

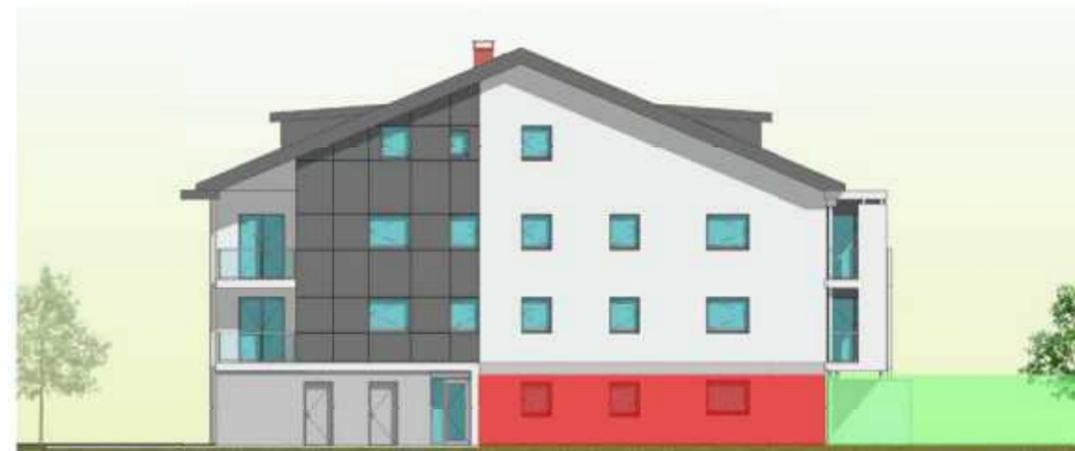
Terrasse	10.60 m <sup>2</sup>
Jardin	172.90 m <sup>2</sup>



Elévation Nord



Elévation Sud



Elévation Ouest



Elévation Est

**SOGIMM**

33 ter avenue de France - 74000 ANNECY - Tél : 04 50 57 76 85  
Site internet : www.sogimm.com

**urb  
archi  
THÈMES**

Gilles Perdu  
Pascal Brion  
Architectes-Urbanistes  
12, rue du Pré d'Avril  
74940 Ancey-le-Vieux  
04 50 66 43 77  
04 50 09 99 65  
info@archithemes.fr  
www.archithemes.fr



Villa  
**indigo**  
EPAGNY • METZ-TESSY

234 rue de la République - 74330 EPAGNY METZ TESSY

# A004

Appartement n°	A004
Type	T3
Etage	RDC

Entrée	7.30 m <sup>2</sup>
Cuisine / Séjour	22.55 m <sup>2</sup>
CH.1	11.90 m <sup>2</sup>
CH.2	11.15 m <sup>2</sup>
SDB	5.45 m <sup>2</sup>
WC	2.05 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> habitables</b>	<b>60.40 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	5.75 m <sup>2</sup>
Jardin	61.10 m <sup>2</sup>

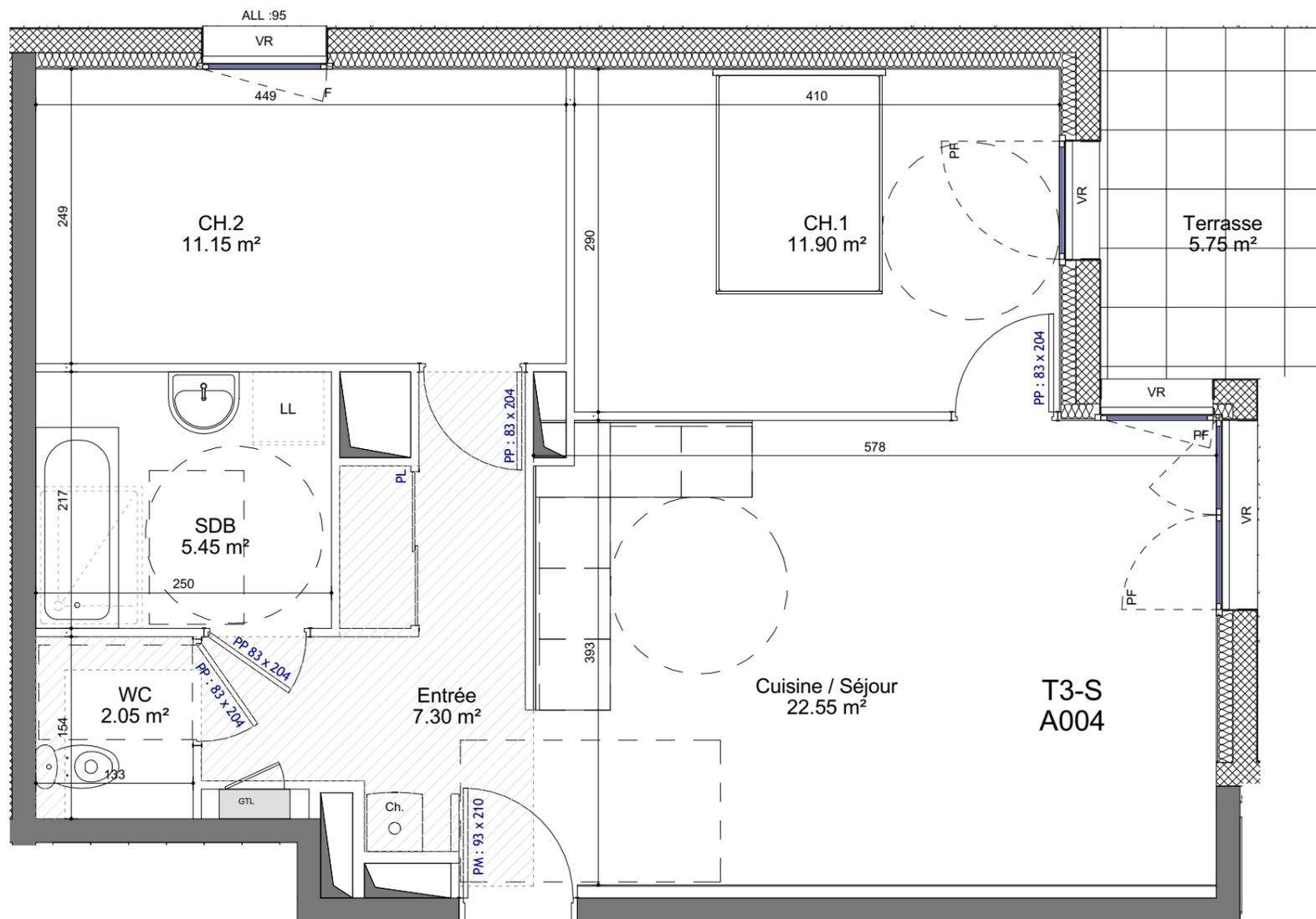
Hauteur sous plafond (HSP) du logement : 2.50m  
 Faux-plafond (HSP) environ : 2.20m

**SOGIMM**

33 ter avenue de France - 74000 ANNECY - Tél : 04 50 57 76 85  
 Site internet : www.sogimm.com

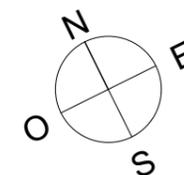
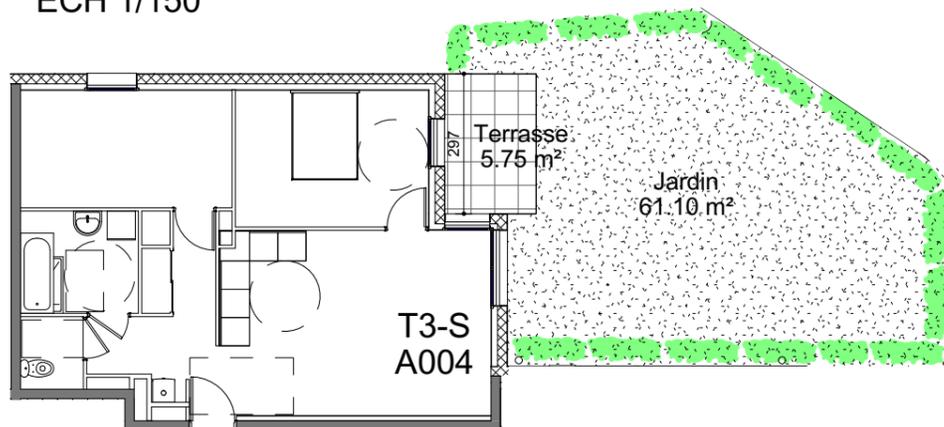
**urb  
archi  
THÈMES**  
 Gilles Perdu  
 Pascal Brion  
 Architectes-Urbanistes  
 12, rue du Prê d'Avril  
 74940 Ancey-le-Vieux  
 04 50 66 43 77  
 04 50 09 99 65  
 info@archithemes.fr  
 www.archithemes.fr

15/03/2018 13:44:31



A004-T3  
60.40 m<sup>2</sup>

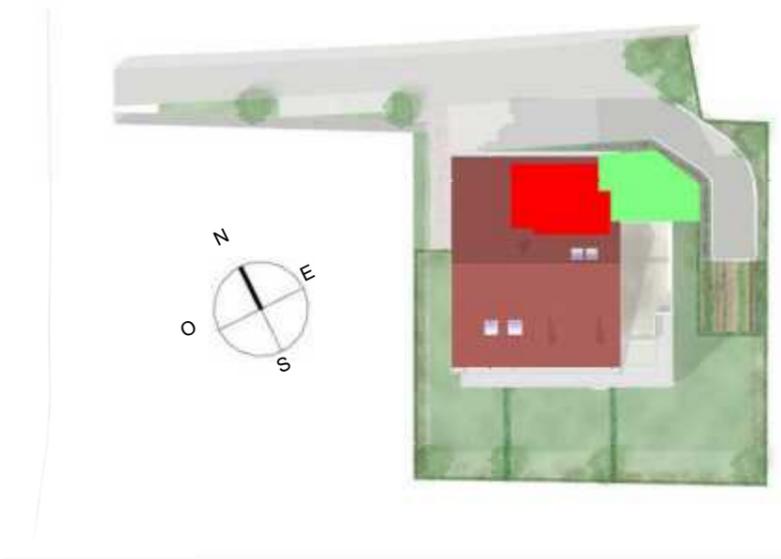
ECH 1/150



ECH 1/50 0m 1m 5m

Les cotes, surfaces et éléments techniques sont indiqués à titre indicatif. Ils pourront être modifiés lors de l'établissement des plans d'exécution.

" Plan non contractuel, susceptible de modifications ou d'adaptations suivant impératifs techniques"



# A004

Appartement n°	A004
Type	T3
Etage	RDC

Entrée	7.30 m <sup>2</sup>
Cuisine / Séjour	22.55 m <sup>2</sup>
CH.1	11.90 m <sup>2</sup>
CH.2	11.15 m <sup>2</sup>
SDB	5.45 m <sup>2</sup>
WC	2.05 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL m<sup>2</sup> habitables</b>	<b>60.40 m<sup>2</sup></b>

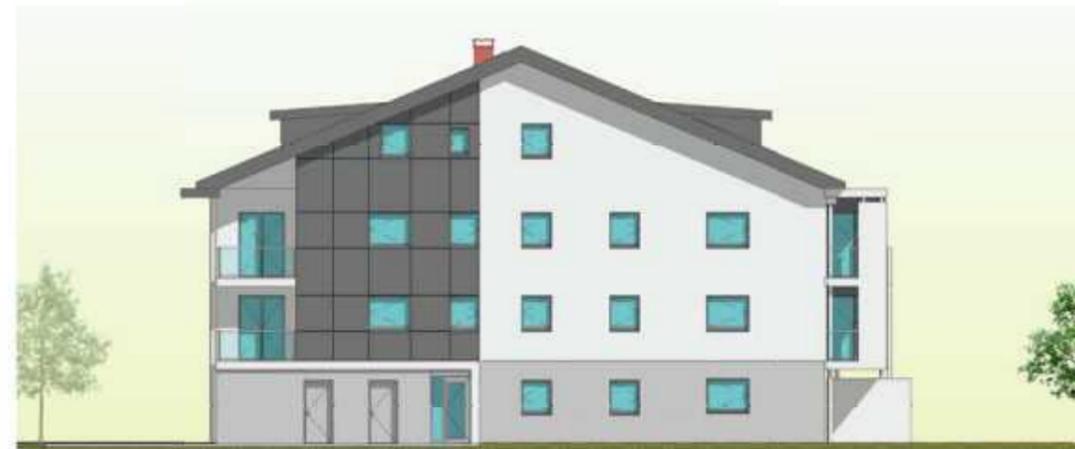
Terrasse	5.75 m <sup>2</sup>
Jardin	61.10 m <sup>2</sup>



Elévation Nord



Elévation Sud



Elévation Ouest



Elévation Est

**SOGIMM**

33 ter avenue de France - 74000 ANNECY - Tél : 04 50 57 76 85  
Site internet : www.sogimm.com

**urb  
archi  
THÈMES**

Gilles Perdu  
Pascal Brion  
Architectes-Urbanistes  
12, rue du Pré d'Avril  
74940 Ancey-le-Vieux  
04 50 66 43 77  
04 50 09 99 65  
info@archithemes.fr  
www.archithemes.fr

**pierre magnant**

**géomètre-expert  
d.p.l.g. - e.s.g.t.**

cuvat près pringy  
téléphone : 10

74 **ANNÉE** **ANNÉE** **PAGNY**  
049822 HPP 74.0052  
Section **B 2**  
Lieu-dit **Village**  
Parcelle **59**

**REPUBLICQUE FRANCAISE**  
1700

**MICHEL BRUNET, notaire à ANNECY-VALENTIGNEY**  
R.F.

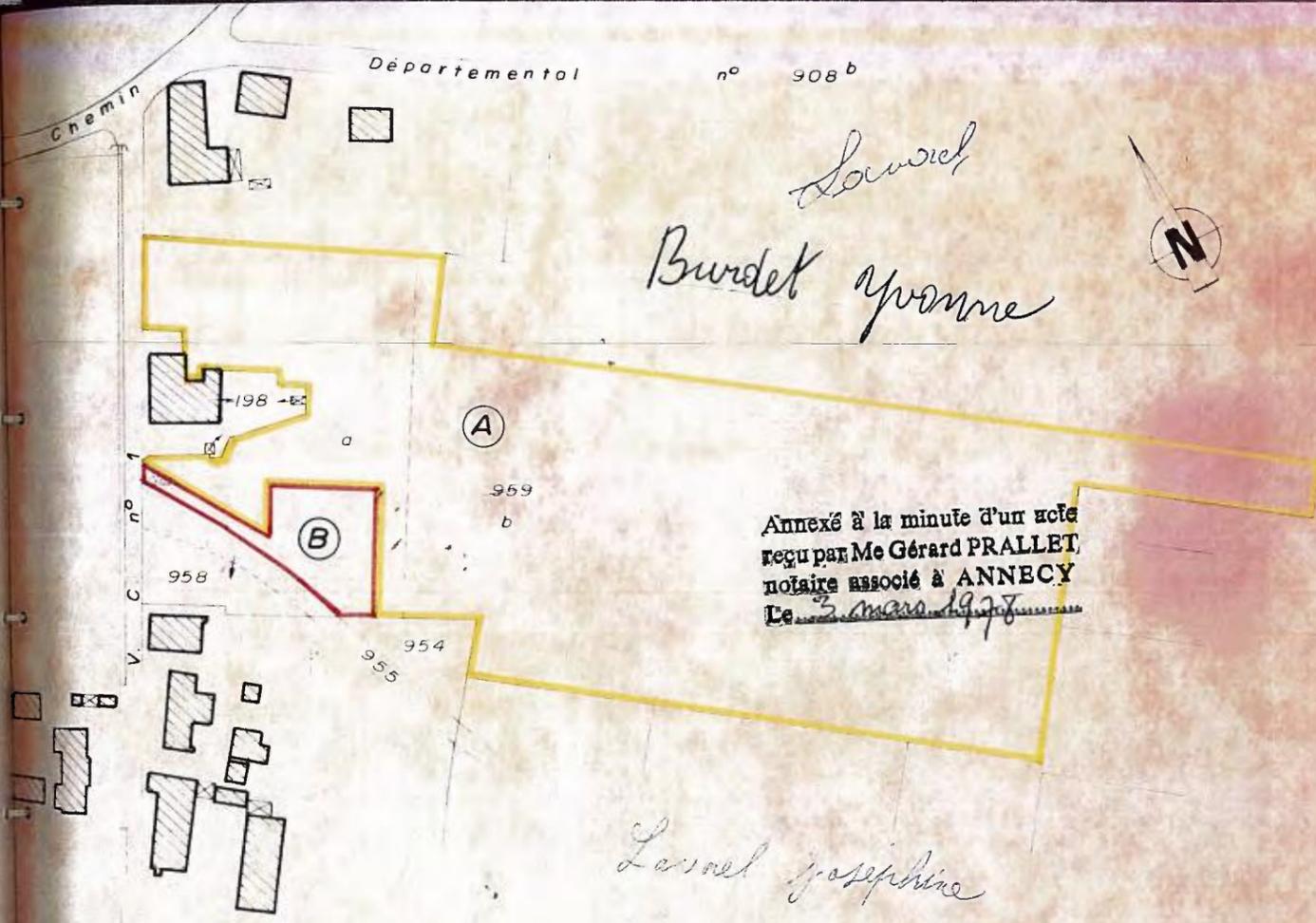
**PROPRIETE DE M<sup>me</sup> BURDET Yvonne**

**Etat parcellaire**

Jes Plan	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	N° avant Division	Nouveau N°	Surface M mesurée C cadastrale	Observations
A	LAVOREL Henri	LAVOREL Charles	959	1573	2ha54a51c	Conserve
B	(Succession)	M <sup>me</sup> BURDET Yvonne	959	1574	13a35M	Cession d'indivision

**EGENDE**  
 a borne  
 a borne nouvelle  
 op piquet  
 eau (1)  
 electricité (1)  
 limite cadastrale  
 bord de chaussée  
 (1) emplacement figuré  
 M.B marque peint bleue  
 \* arbre

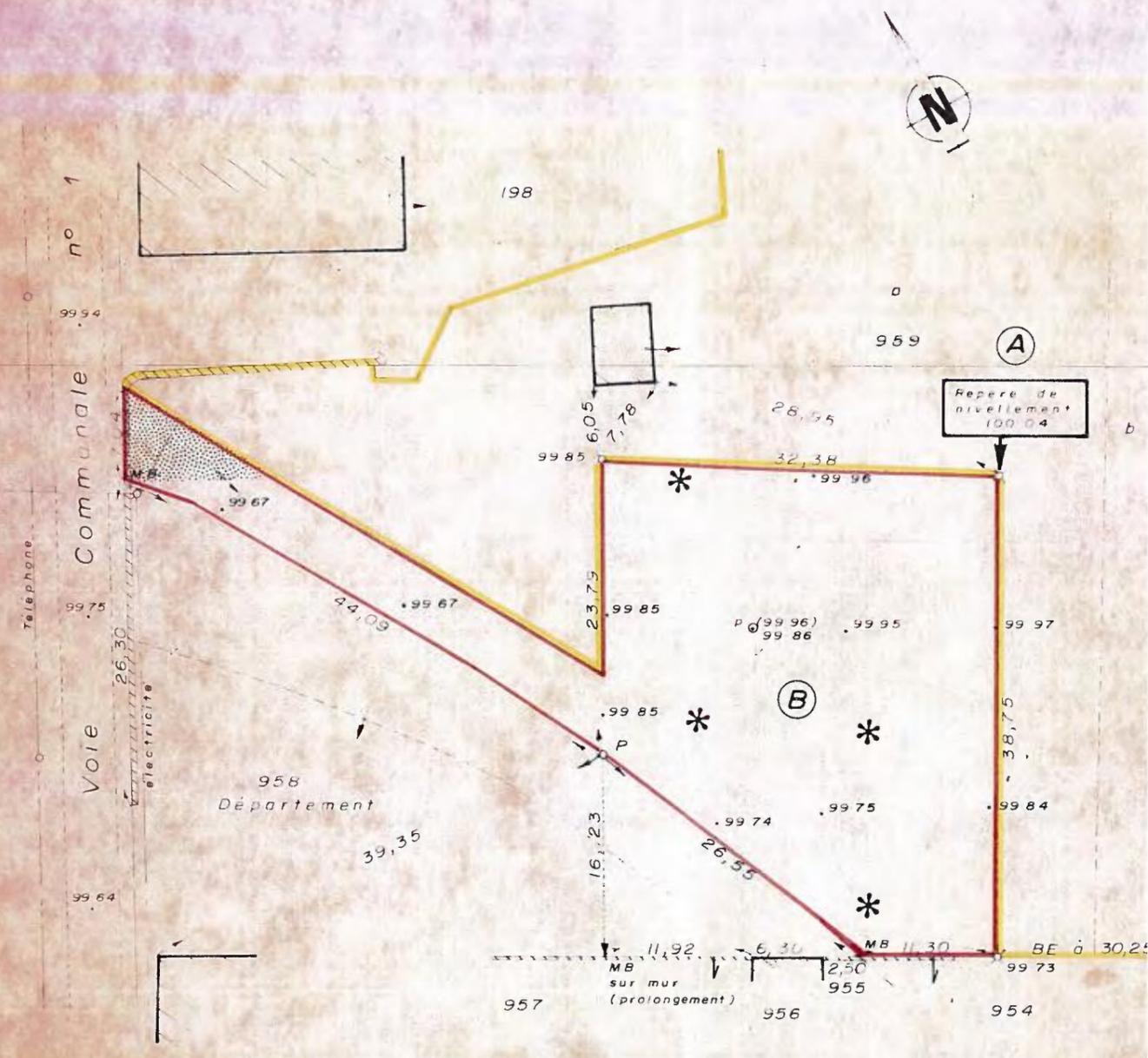
Servitude de passage n° 1574 S = 0a50 env.



Bornage effectué le 16 Septembre 1977  
 en présence et avec l'accord de:  
 M. LAVOREL Charles  
 M<sup>me</sup> BURDET Yvonne

*[Signature]*

**Plan figuratif d'ensemble**  
 au 1 / 2 000 (selon cadastre) Réf. 7-124 Sept. 77



**Plan régulier de détail**  
 au 1 / 500



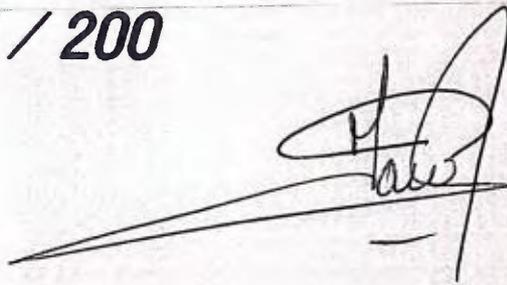
Commune d'EPAGNY

Section B "Le Village"

Vente par Mme BURDET Fernand  
et M. LAVOREL Louis Charles  
à la S.C.I "LE CLOS DU VILLAGE"

## PLAN DE BORNAGE

Echelle 1 / 200



Burdet.g

 Parcelles vendues par Mme BURDET à la S.C.I Le Clos du Village

B 2487 34a33

B 2488 6a27

B 1903 0a78

 Parcelles vendues par M.LAVOREL à la S.C.I Le Clos du Village

B 2482 10a47

B 2484 26a67

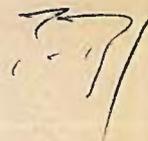
 Servitude de passage constituée, au profit du surplus de Mme BURDET ( largeur 8m )

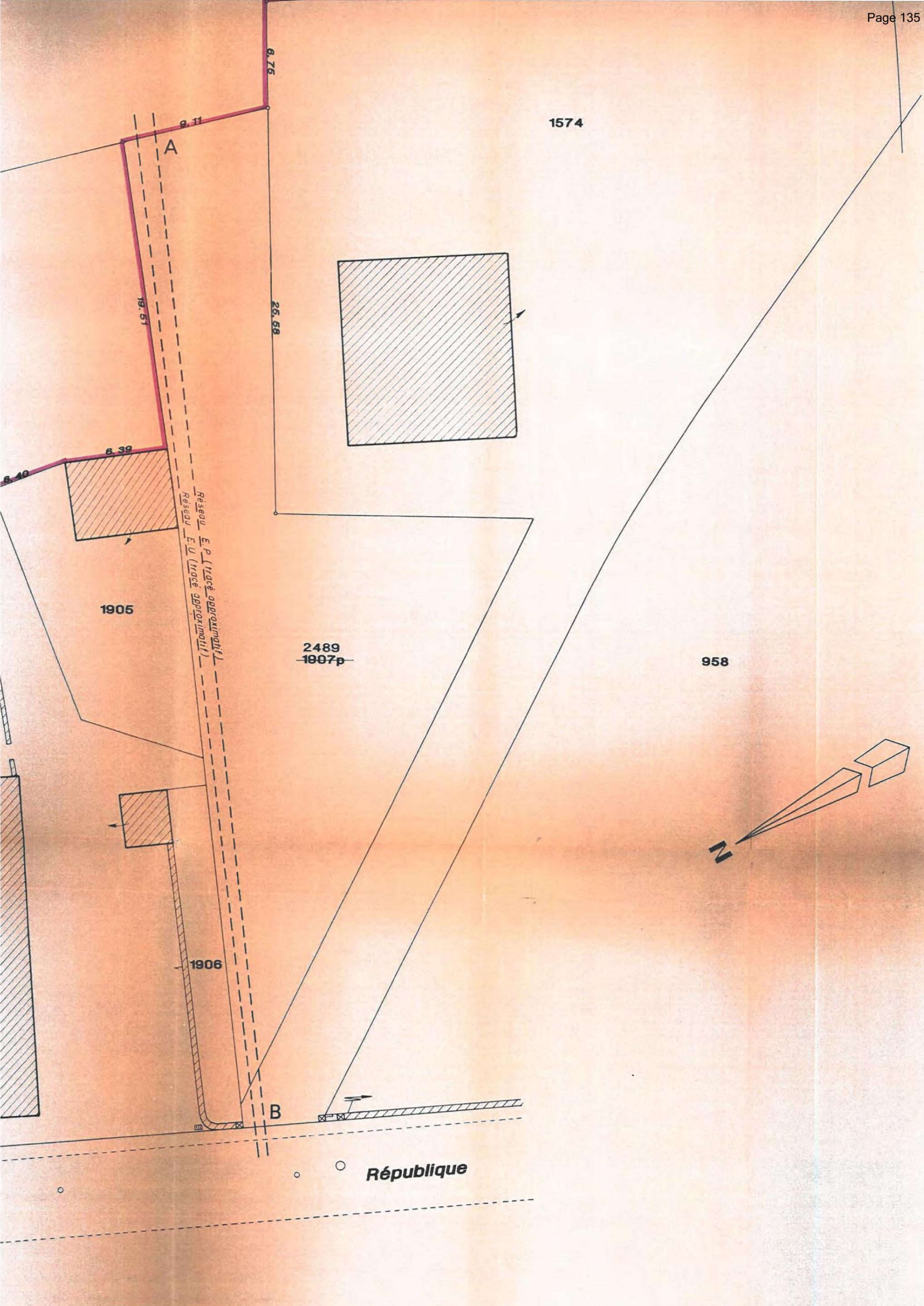
 Servitude de passage réciproque préexistante ( largeur 8m )

NOTA : La voie d'accès aux bâtiments fera l'objet d'une cession ultérieure à la Commune d'EPAGNY

A.B Servitude de passage de canalisations sur la propriété de Mme BURDET

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par Me Pierre BRUNET  
notaire associé à ANNECY,  
Le... 5... février... 1989...







## Notice Explicative Copropriété : Villa Indigo

Lieu-dit : « 234, rue de la République »  
Section : AH  
Parcelles : 192-193-195-196-198

Dossier 2017-033.02  
Notaire : Me GIRARD Pierre-André - 74000 ANNECY

**Éléments pris en considération et méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges.**

### Textes de loi

Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965  
Loi S.R.U. n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000

La loi S.R.U. adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.



## **1/ Présentation**

L'ensemble mis en copropriété est constitué d'un bâtiment unique à construire, situé sur la commune d'EPAGNY METZ-TESSY (74330). Il est cadastré en section AH, parcelles 192-193-195-196-198 pour une contenance cadastrale totale de 19 a 34.

Cet ensemble rentre dans le cadre d'une réalisation en VEFA.

### **Fonctionnement général :**

- L'accès se fait par la rue de la République.
- Le bâtiment est construit sur un sous-sol, d'un rez-de-chaussée surmonté de 4 étages (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages partiels).
- Il existe 8 emplacements de stationnements extérieurs communs, dont un stationnement PMR.
- Il existe un séparateur hydrocarbures en extérieur, traitant les eaux pluviales de la voirie extérieure.
- Un local vélos commun se situe au R0 du bâtiment, dans son angle nord-ouest. Il est accessible par l'extérieur.
- Un local ordures ménagères commun se situe au R0 du bâtiment, au sud du local vélos commun. Il est accessible par l'extérieur.
- Un local technique se situe au SS1 du bâtiment.
- Un parking intérieur PMR commun se situe au SS1 du bâtiment. Il est destiné à être utilisé par toute personne à mobilité réduite habitant ou visitant la copropriété.
- Le sous-sol est accessible aux véhicules par une rampe d'accès, et le passage d'une porte automatique.
- Un ascenseur relie les étages du SS1, R0, R1, R2 et R3.
- Une première cage d'escalier relie les étages du SS1 et du R0.
- Une deuxième cage d'escalier relie les étages du R0, R1, R2 et R3.
- L'immeuble est équipé d'une antenne collective, bénéficiant aux lots principaux (appartements).
- Il existe un système de visiophonie, bénéficiant aux lots principaux (appartements) du bâtiment.
- Les lots principaux (appartements) et de caves bénéficient d'un système de VMC. Le local VMC se situe au 4<sup>ème</sup> étage sous combles.
- Les boîtes aux lettres sont situées dans le hall du bâtiment.
- Un ouvrage de rétention/infiltration des eaux pluviales se situe sous le dallage du sous-sol. Une pompe de relevage lui est associée.
- Il existe un potager à l'est du bâtiment, dont l'accès se fait le long de la rampe d'accès au sous-sol. Un ouvrage de récupération des eaux pluviales se situe sous un espace vert commun et, grâce à une pompe de relevage/un surpresseur dédié, vient alimenter le robinet de puisage du potager. A noter que le trop-plein de cet ouvrage de récupération des eaux pluviales vient se rejeter dans l'ouvrage de rétention/infiltration des eaux situé au SS1.
- Il n'existe pas de chauffage collectif.
- Sous réserve des actes passés, il existe une servitude de passage de réseaux d'eaux pluviales et usées grevant les parcelles formant l'assiette de la copropriété au profit de la parcelle AH 170. Cette servitude sera rappelée par le notaire dans son document.

**2/ Quotes-Parts des Parties Communes – Tantièmes Généraux (article 5)**

Loi du 10 juillet 1965, Article 5 : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des dites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. »

Sur les plans, les parties privatives sont identifiées par un contour bleu avec une trame jaune, saumonée ou bleu pastel. Les parties communes à jouissance privative (notées PCJP) ont un contour en pointillé avec une trame de couleur identique à celle du lot attaché.

Les parties communes particulières, notées PCP, sont représentées par une hachure triple.

Les parties communes sont définies par le restant, en « blanc ».

Outre les tantièmes généraux, quatre parties communes particulières (PCP) ont été créées :

- PCP1 – Circulations véhicules du sous-sol
- PCP2 – Cage d'escalier d'accès au sous-sol
- PCP3 – Cage d'escalier d'accès aux étages
- PCP4 - Potager

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

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot,
- de la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairage, hauteurs sous plafond,
- de la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, ascenseur ou pas ascenseur.

Coefficients de destination utilisés :

Appartement=1,00 - Terrasse/Balcon=0,30 - Jardin=0,04 - Garage=0,40 - Parking intérieur=0,30 - Cave=0,20 - Rangement extérieur=0,20

Le plan masse du terrain a été dressé par nos soins.

Les plans des lots par étage ont été dressés sur la base des plans PRO Ind I (avril 2018) de l'architecte UrbArchi-Thèmes (Annecy-le-Vieux), transmis au format DWG.

La numérotation des lots a été effectuée par nos soins.

Les répartitions ont été effectuées sur la base des superficies des plans de vente communiqués par l'architecte (mars 2018 et juillet 2018 pour les appartements A201-202-203-204-205-301-302), ou à défaut, par détermination graphique sur les plans cités ci-avant.

**Description des parties communes générales :**

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

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'ensemble immobilier,
- Les espaces verts, jardins, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour véhicules et piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'ensemble immobilier, ainsi que leurs accessoires et éléments d'équipement (installation d'éclairage...)
- Les huit stationnements extérieurs, dont un stationnement extérieur PMR,
- Le séparateur hydrocarbures situé dans la voie de circulation extérieure,
- L'ouvrage de rétention/infiltration des eaux pluviales situé au SS1 et la pompe de relevage associée,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées le cas échéant,
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres au bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- Le gros-œuvre des cages d'escalier et d'ascenseur,

- Le local vélos situé au R0,
- Le local ordures ménagères situé au R0,
- Le local technique situé au SS1,
- Le sas d'entrée, le hall et le palier du R0,
- La trappe de désenfumage située dans la cage d'escalier d'accès aux étages,
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes particulières, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment (mais non compris la porte automatique d'accès véhicule au sous-sol), les portes donnant accès aux dégagements, espaces et locaux cités ci-avant,
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, terrasses et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des terrasses, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- Les accessoires de ces "parties communes générales", leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de l'ensemble immobilier.

**Description des parties communes particulières :**

Les parties communes particulières sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs lots privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Elles permettent la gestion et l'entretien de chacune de ces entités indépendamment de la copropriété générale (tantièmes généraux).

**Description des parties communes particulières PCP 1 – Circulations véhicules du sous-sol :**

Cette partie commune particulière comprend : les aires de circulation véhicules du sous-sol, la rampe d'accès, la porte automatique d'accès, l'emplacement de stationnement PMR du sous-sol, l'entretien des regards secs s'ils existent, les matériels et accessoires spécifiques aux circulations véhicules du sous-sol. Cette énonciation n'est pas limitative.

**Description des parties communes particulières PCP 2 – Cage d'escalier d'accès au sous-sol :**

Cette partie commune particulière comprend : le palier du SS1, les deux sas d'accès aux circulations véhicules du sous-sol, le sas d'accès au couloir des caves, le couloir des caves, la cage d'escalier reliant les niveaux SS1 et R0, le revêtement de ses marches et de ses paliers, ainsi que les accessoires de ces parties et leurs éléments d'équipement (portes d'accès – hors portes privatives – installations d'éclairage...)

Cette énonciation n'est pas limitative.

**Description des parties communes particulières PCP 3 – Cage d'escalier d'accès aux étages :**

Cette partie commune particulière comprend : la cage d'escalier reliant les niveaux R0, R1, R2 et R3, ses paliers, le revêtement de ses marches et de ses paliers, ainsi que les accessoires de ces parties et leurs éléments d'équipement (portes d'accès – hors portes privatives – installations d'éclairage...)

Cette énonciation n'est pas limitative.

**Description des parties communes particulières PCP 4 – Potager :**

Cette partie commune particulière comprend : le potager situé à l'est de l'ensemble immobilier, son chemin d'accès, l'ouvrage de récupération des eaux pluviales situé sous un espace vert commun, le robinet de puisage du potager et la pompe de relevage/le surpresseur associé, les canalisations dédiées, ainsi que tous les matériels et accessoires spécifiques à l'utilisation du potager (installation électrique...).

Cette énonciation n'est pas limitative.

**3/ Répartition des Charges de Copropriété (Article 10)**

Article 10 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. »

Article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »

Les charges des lots desservis par un service collectif ou un équipement commun ont été calculées en fonction de l'*utilité* apportée par cet équipement. La non « utilisation » d'un service collectif ou d'un équipement commun n'entraîne pas pour autant l'exonération des charges qui s'y rapporteraient compte tenu du critère de l'utilité. Participent ainsi à ces charges tous les lots desservis.

### **Description des charges :**

Nomenclature des charges définies ce jour :

- Charges générales d'entretien et de conservation de la copropriété
- Charges de circulations véhicules du sous-sol – PCP1
- Charges de cage d'escalier d'accès au sous-sol – PCP2
- Charges de cage d'escalier d'accès aux étages – PCP3
- Charges de potager – PCP4
- Charges d'ascenseur
- Charges de VMC
- Charges d'antenne collective
- Charges de visiophones
- Charges des espaces verts communs
- Charges des jardins et haies à jouissance privative

#### Charges générales d'entretien et de conservation de la copropriété

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes, conformément à l'article 5.

Elles comprennent l'ensemble des frais relatifs aux parties communes définies dans le point 2, ainsi que toutes les autres charges non décrites dans cette notice.

#### Charges de circulations véhicules du sous-sol – PCP1

Elles se répartissent à hauteur de 16 unités par stationnement du sous-sol, et 1 unité par appartement, conformément au tableau récapitulatif.

Cette répartition prend en compte l'existence d'un emplacement de stationnement PMR en sous-sol, qui pourra être utilisé par les 16 appartements de l'ensemble immobilier. A ce titre, chaque appartement participe aux charges de circulations du sous-sol véhicules.

Il est précisé qu'étant donnée la méthode de calcul, et pour des raisons évidentes d'arrondi, il n'est pas possible d'arrondir le total sur 10000. Les charges de circulations véhicules du sous-sol seront ainsi exprimées en 464<sup>èmes</sup> (voir tableau récapitulatif).

Ces charges comprennent l'ensemble des frais relatifs au nettoyage, à l'entretien, à la gestion et à la réfection des parties communes particulières de circulations véhicules du sous-sol définies au 2/ ci-avant.

#### Charges de cage d'escalier d'accès au sous-sol – PCP2

Surface des caves, garages et parkings intérieurs du SS1

Surface close et couverte des appartements

Affectation du lot (stationnement, cave, habitation...)

Il est précisé que les appartements ont la possibilité d'utiliser l'emplacement de stationnement PMR commun du sous-sol. A ce titre, ces lots participeront, bien que faiblement, aux charges de cage d'escalier d'accès au sous-sol.

Ces charges comprennent l'ensemble des frais relatifs au nettoyage, à l'entretien, à la gestion et à la réfection des parties communes particulières de cage d'escalier d'accès au sous-sol définies au 2/ ci-avant.

#### Charges de cage d'escalier d'accès aux étages – PCP3

Niveau du lot desservi

Surface close et couverte des lots des étages desservis

Affectation du lot (appartement, rangement...)

---

#### **SARL V&K GAILLARD - Géomètres-Experts**

Vincent & Karen **GAILLARD** – Ingénieurs ESGT

Le Centaurée – 474 route du Collège - **74330 POISY**

Tél : 04.50.46.21.21 - Email : [vk.gaillard@geometre-expert.fr](mailto:vk.gaillard@geometre-expert.fr)

**Copropriété Villa Indigo – Notice Explicative**

Ces charges comprennent l'ensemble des frais relatifs au nettoyage, à l'entretien, à la gestion et à la réparation des parties communes particulières de cage d'escalier d'accès aux étages définies au 2/ ci-avant.

Charges de potager – PCP4

Réparties à la surface habitable de chaque lot principal (appartements).

Charges d'ascenseur

Niveau du lot desservi

Surface habitable

Surface des caves, garages et parkings

Affectation du lot (habitation, local professionnel, cave, stationnement...)

Il est précisé que les appartements ont la possibilité d'utiliser l'emplacement de stationnement PMR commun du sous-sol. A ce titre, les lots du rez-de-chaussée participeront, bien que faiblement, aux charges d'ascenseur.

Ces charges comprennent les charges liées à la gestion de l'ascenseur (entretien, assurance, consommation électrique, remplacement...).

Charges de VMC

Réparties à la surface des lots principaux (appartements) et de caves, avec pondération à 0.35 des surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m.

Charges d'antenne collective

Réparties au nombre de logements.

Charges de visiophones

Réparties au nombre de logements.

Charges des espaces verts communs

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes ou particulières, conformément à l'article 5.

Charges des jardins et haies à jouissance privative

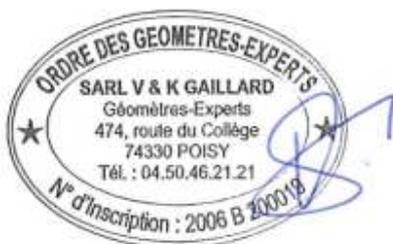
L'entretien des jardins et haies à jouissance privative seront à la charge exclusive des propriétaires des lots bénéficiaires de la jouissance privative. En cas de défaillance, le syndic de la copropriété fera exécuter par une entreprise de son choix les travaux au frais du propriétaire défaillant.

Fait à POISY, le 5 juillet 2018

Modifié le 16 juillet 2018, modifié le 05 novembre 2018

Pour la SARL V&K GAILLARD – Géomètres-Experts

Vincent GAILLARD - Géomètre-Expert



Répartition des charges de copropriété suivant l'article 10 de la loi du 10/07/65												
N° du Lot	N° plan Archi	Bât	Etage	Nature du Lot	PCJP (X)	Charges Circ. Véh. SS1	Charges Cage d'escalier		Charges Ascenseur	Charges VMC	Charges Potager	N° du lot
							SS1	Etages				
<b>Bâtiment Unique</b>												
1	G9	U	SS1	Garage		16	315		50			1
2	G10	U	SS1	Garage		16	309		49			2
3	G11	U	SS1	Garage		16	309		50			3
4	G12	U	SS1	Garage		16	317		51			4
5	G13	U	SS1	Garage		16	317		51			5
6	G14	U	SS1	Garage		16	317		51			6
7	G15	U	SS1	Garage		16	310		50			7
8	G16	U	SS1	Garage		16	311		50			8
9	P17	U	SS1	Parking int.		16	322		52			9
10	G18	U	SS1	Garage		16	324		52			10
11	G20	U	SS1	Garage		16	316		51			11
12	G21	U	SS1	Garage		16	329		53			12
13	G22	U	SS1	Garage		16	328		53			13
14	G23	U	SS1	Garage		16	333		53			14
15	G24	U	SS1	Garage		16	375		60			15
16	G25	U	SS1	Garage		16	334		53			16
17	G26	U	SS1	Garage		16	311		50			17
18	G27	U	SS1	Garage		16	311		50			18
19	G28	U	SS1	Garage		16	311		50			19
20	G29	U	SS1	Garage		16	311		50			20
21	G30	U	SS1	Garage		16	311		50			21
22	G31	U	SS1	Garage		16	311		50			22
23	G32	U	SS1	Garage		16	311		50			23
24	G33	U	SS1	Garage		16	311		50			24
25	G34	U	SS1	Garage		16	311		50			25
26	G35	U	SS1	Garage		16	306		49			26
27	P36	U	SS1	Parking int.		16	300		48			27
28	P37	U	SS1	Parking int.		16	294		47			28
29	C1	U	SS1	Cave			36		6	38		29
30	C2	U	SS1	Cave			32		5	34		30
31	C3	U	SS1	Cave			32		5	34		31
32	C4	U	SS1	Cave			33		5	35		32
33	C5	U	SS1	Cave			33		5	35		33
34	C6	U	SS1	Cave			33		5	35		34
35	C7	U	SS1	Cave			33		5	35		35
36	C8	U	SS1	Cave			32		5	34		36
37	C9	U	SS1	Cave			37		6	39		37
38	C10	U	SS1	Cave			32		5	34		38
39	C11	U	SS1	Cave			32		5	34		39
40	C12	U	SS1	Cave			32		5	34		40
41	C13	U	SS1	Cave			32		5	34		41
42	C14	U	SS1	Cave			32		5	33		42
43	C15	U	SS1	Cave			31		5	33		43
44	C16	U	SS1	Cave			31		5	33		44
45	A001	U	R0	Appartement		1	46		15	734	788	45
		U	R0	Terrasse	X							
		U	R0	Jardin	X							
46	A002	U	R0	Appartement		1	35		11	554	596	46
		U	R0	Terrasse	X							
		U	R0	Jardin	X							
47	A003	U	R0	Appartement		1	38		12	603	647	47
		U	R0	Terrasse	X							
		U	R0	Jardin	X							
48	A004	U	R0	Appartement		1	32		10	504	542	48
		U	R0	Terrasse	X							
		U	R0	Jardin	X							
49	A101	U	R1	Appartement		1	46	960	739	734	788	49
		U	R1	Balcon	X							
50	A102	U	R1	Appartement		1	35	726	558	554	596	50
		U	R1	Balcon	X							
51	A103	U	R1	Appartement		1	37	780	600	595	640	51
		U	R1	Balcon	X							
52	A104	U	R1	Appartement		1	35	718	553	548	590	52
		U	R1	Terrasse	X							
53	A105	U	R1	Appartement		1	23	476	366	363	391	53
		U	R1	Balcon	X							

N° du Lot	N° plan Archi	Bât	Etage	Nature du Lot	PCJP (X)	Charges Circ. Véh. SS1	Charges Cage d'escalier		Charges Ascenseur	Charges VMC	Charges Potager	N° du lot
							SS1	Etages				
54	A201	U	R2	Appartement		1	46	1009	864	734	789	54
		U	R2	Balcon	X							
55	A202	U	R2	Appartement		1	35	762	653	554	596	55
		U	R2	Balcon	X							
56	A203	U	R2	Appartement		1	38	820	703	596	641	56
		U	R2	Balcon	X							
57	A204	U	R2	Appartement		1	34	754	646	548	589	57
		U	R2	Balcon	X							
58	A205	U	R2	Appartement		1	23	498	427	362	389	58
		U	R2	Balcon	X							
59	A301	U	R3	Appartement		1	64	1464	1371	873	856	59
		U	R3	<1.80								
		U	R3	Rangement ext.								
		U	R3	Terrasse	X							
60	A302	U	R3	Appartement		1	45	1033	967	590	562	60
		U	R3	<1.80								
		U	R3	Rangement ext.								
		U	R3	Terrasse	X							
<b>Total charges</b>						<b>464</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>	



**Quotes-parts de copropriété générales,  
 suivant l'article 5 de la loi du 10/07/65**

N° du Lot	N° plan Archi	Bât	Etage	Nature du Lot	PCJP (X)	Tantièmes Généraux	N° du Lot
<b>Bâtiment Unique</b>							
1	G9	U	SS1	Garage		42	1
2	G10	U	SS1	Garage		41	2
3	G11	U	SS1	Garage		41	3
4	G12	U	SS1	Garage		42	4
5	G13	U	SS1	Garage		42	5
6	G14	U	SS1	Garage		42	6
7	G15	U	SS1	Garage		41	7
8	G16	U	SS1	Garage		41	8
9	P17	U	SS1	Parking int.		32	9
10	G18	U	SS1	Garage		43	10
11	G20	U	SS1	Garage		42	11
12	G21	U	SS1	Garage		44	12
13	G22	U	SS1	Garage		44	13
14	G23	U	SS1	Garage		44	14
15	G24	U	SS1	Garage		50	15
16	G25	U	SS1	Garage		44	16
17	G26	U	SS1	Garage		41	17
18	G27	U	SS1	Garage		41	18
19	G28	U	SS1	Garage		41	19
20	G29	U	SS1	Garage		41	20
21	G30	U	SS1	Garage		41	21
22	G31	U	SS1	Garage		41	22
23	G32	U	SS1	Garage		41	23
24	G33	U	SS1	Garage		41	24
25	G34	U	SS1	Garage		41	25
26	G35	U	SS1	Garage		41	26
27	P36	U	SS1	Parking int.		30	27
28	P37	U	SS1	Parking int.		29	28
29	C1	U	SS1	Cave		6	29
30	C2	U	SS1	Cave		6	30
31	C3	U	SS1	Cave		6	31
32	C4	U	SS1	Cave		6	32
33	C5	U	SS1	Cave		6	33
34	C6	U	SS1	Cave		6	34
35	C7	U	SS1	Cave		6	35
36	C8	U	SS1	Cave		6	36
37	C9	U	SS1	Cave		7	37
38	C10	U	SS1	Cave		6	38
39	C11	U	SS1	Cave		6	39
40	C12	U	SS1	Cave		6	40
41	C13	U	SS1	Cave		6	41
42	C14	U	SS1	Cave		6	42
43	C15	U	SS1	Cave		6	43
44	C16	U	SS1	Cave		6	44
45	A001	U	R0	Appartement		677	45
		U	R0	Terrasse	X		
		U	R0	Jardin	X		
46	A002	U	R0	Appartement		508	46
		U	R0	Terrasse	X		
		U	R0	Jardin	X		
47	A003	U	R0	Appartement		528	47
		U	R0	Terrasse	X		
		U	R0	Jardin	X		
48	A004	U	R0	Appartement		410	48
		U	R0	Terrasse	X		
		U	R0	Jardin	X		
49	A101	U	R1	Appartement		653	49
		U	R1	Balcon	X		
50	A102	U	R1	Appartement		510	50
		U	R1	Balcon	X		
51	A103	U	R1	Appartement		504	51
		U	R1	Balcon	X		
52	A104	U	R1	Appartement		462	52

N° du Lot	N° plan Archi	Bât	Etage	Nature du Lot	PCJP (X)	Tantièmes Généraux	N° du Lot
		U	R1	Terrasse	X		
<b>53</b>	<b>A105</b>	U	R1	Appartement		<b>310</b>	<b>53</b>
		U	R1	Balcon	X		

N° du Lot	N° plan Archi	Bât	Etage	Nature du Lot	PCJP (X)	Tantièmes Généraux	N° du Lot
54	A201	U	R2	Appartement		702	54
			R2	Balcon	X		
55	A202	U	R2	Appartement		547	55
			R2	Balcon	X		
56	A203	U	R2	Appartement		542	56
			R2	Balcon	X		
57	A204	U	R2	Appartement		496	57
			R2	Balcon	X		
58	A205	U	R2	Appartement		331	58
			R2	Balcon	X		
59	A301	U	R3	Appartement		951	59
			R3	<1.80			
			R3	Rangement ext			
			R3	Terrasse	X		
60	A302	U	R3	Appartement		628	60
			R3	<1.80			
			R3	Rangement ext			
			R3	Terrasse	X		
<b>Total</b>						<b>10000</b>	



Les soussignés déclarent avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précède.

- PV nomination M. MONOD
- Plans schématiques
- Plan Marché \_PM
- Plan Marché \_SS
- Plan Marché \_RDC
- Plan Marché \_R+1
- Plan Marché \_R+2
- Plan Marché \_R+3
- Plan Marché \_Combles
- Plans Marché \_Elevat° et CoupeCC
- Plans Marché \_Coupe AA BB DD
- Plans Marché - Carnet détails
- Plans Apt A001 à A004
- Plan servitude 03/03/1978
- Plan servitude 28/11/1983
- Plan servitude 05/06/1989
- Note de synthèse millièmes
- Tableau récapitulatif tantièmes

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.